

ANA CLARA DE SOUZA PEREIRA

**CONSELHEIRO LAFAIETE, MG: CIDADE MÉDIA EM CONSOLIDAÇÃO
UM ESTUDO SOBRE O ESPAÇO INTRAURBANO NO PERÍODO 1970-2018**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA
MINAS GERAIS – BRASIL
2019

**Ficha catalográfica preparada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Câmpus Viçosa**

T

P436c
2019
Pereira, Ana Clara de Souza, 1991-
Conselheiro Lafaiete, MG : cidade média em consolidação :
um estudo sobre o espaço intraurbano no período 1970-2018 /
Ana Clara de Souza Pereira. – Viçosa, MG, 2019.
xi, 127 f. : il. ; 29 cm.

Inclui apêndices.

Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f. 120-125.

1. Cidades e vilas. 2. Planejamento urbano - Conselheiro Lafaiete (MG). 3. Espaços urbanos - Conselheiro Lafaiete (MG). I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. II. Título.

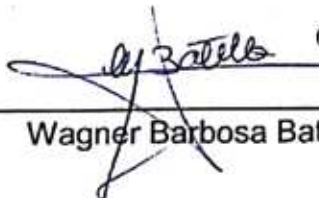
CDD 22. ed. 711.4098151

ANA CLARA DE SOUZA PEREIRA

**CONSELHEIRO LAFAIETE, MG: CIDADE MÉDIA EM CONSOLIDAÇÃO
UM ESTUDO SOBRE O ESPAÇO INTRAURBANO NO PERÍODO 1970-2018**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADA: 18 de fevereiro de 2019.


Wagner Barbosa Batella


Tiago Augusto da Cunha


Italo Itamar Gaixeiro Stephan
(Orientador)

AGRADECIMENTOS

Gratidão é o sentimento que me preenche nesse momento e ainda que estudar as cidades seja uma grande paixão, não seria possível concluir o mestrado sem o apoio de tantas pessoas maravilhosas que estiveram comigo.

Gostaria de agradecer à CAPES, pela bolsa de mestrado durante a pesquisa. À Universidade Federal de Viçosa, pelo ensino de qualidade e por ser o cenário mais lindo e inspirador para se estudar. Ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, aos funcionários e, em especial, aos professores, que são grandes mestres que contribuíram para minha formação profissional e afeição pelos estudos urbanos.

Ao meu orientador, Ítalo Stephan, por compartilhar tanto conhecimento, pela iluminação teórica e por me inspirar como exemplo de profissional e pessoa. Obrigada pela confiança, por me auxiliar nessa trajetória e pelas orientações embaladas pelo melhor do rock progressivo.

Aos amigos que ganhei do mestrado, em especial à Cecília, Juliana, Luana e Victor. Obrigada por dividirem comigo as angústias, as alegrias e por terem me ajudado na produção de mapas e na compreensão de conceitos. Espero reencontrá-los pela vida.

Aos profissionais entrevistados, pela concessão de informações importantes para a realização deste estudo. À minha querida cidade natal, Conselheiro Lafaiete.

Agradeço à minha família, base da minha vida, por sempre acreditarem no meu potencial e torcerem pelo meu sucesso. Em especial, aos meus pais, Antônio e Eliana, por tanto amor e pelas sinceras preces. Às minhas irmãs, Lidiane e Laura, por vibrarem com minhas conquistas e não soltarem a minha mão. Aos meus sobrinhos, Bernardo e Helena, por serem a maior alegria da minha vida. Ao meu namorado e companheiro de vida, Neilier, por todo amor, carinho e por me incentivar a ser melhor a cada dia. Às minhas amigas e amigos, por tornarem a minha vida mais leve e por estarem sempre comigo.

Dedico este trabalho à minha amiga, Ana Clara Schmitt, que é a estrela mais brilhante do céu. Juntas dividimos os sonhos e o amor pelas cidades. Saudades.

“Se queres ser universal, comece por pintar a tua aldeia”

(Leon Tolstoi)

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	v
LISTA DE QUADROS E TABELAS.....	vii
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	viii
RESUMO	x
ABSTRACT	xi
INTRODUÇÃO.....	1
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL E SEUS AGENTES.....	8
1.1. O conceito de espaço urbano	8
1.2. Processos ligados à produção do espaço urbano	16
1.3. Urbanização brasileira a partir do século XX.....	22
1.4. Rede urbana brasileira	27
1.5. Reflexões conceituais sobre as cidades médias	38
2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, MINAS GERAIS.....	43
2.1. O início da ocupação do município e sua evolução.....	43
2.2. Características gerais	49
2.3. A política municipal de planejamento urbano	62
2.3.1 O Estatuto da Cidade	64
2.4. O Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete.....	66
2.5. O fortalecimento de Conselheiro Lafaiete devido a sua centralidade: a dimensão de cidade média	74
3. ANÁLISE DO ESPAÇO INTRAURBANO DE CONSELHEIRO LAFAIETE.....	83
3.1. O espaço intraurbano de Conselheiro Lafaiete.....	83
3.1.1. O aumento populacional a partir dos anos 1970	87

3.1.2. O processo de expansão urbana no município	92
3.2. O papel da legislação urbanística como instrumento de ordenação do espaço ...	99
3.2.1. A questão da segregação em Conselheiro Lafaiete	101
3.3. O setor de comércio e serviços: agente transformador do espaço urbano lafaietense	112
CONSIDERAÇÕES FINAIS	117
REFERÊNCIAS	120
APÊNDICE A	126
APÊNDICE B.....	127

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Localização de Conselheiro Lafaiete.....	2
Figura 02 – Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas, no ano de 1966 3.....	4
Figura 03 – Região de Influência de Belo Horizonte, 2007.....	37
Figura 04 – Conselheiro Lafaiete no ano de 1934.....	44
Figura 05 – Expansão urbana de Conselheiro Lafaiete no final do século XIX.....	45
Figura 06 – Evolução urbana de Conselheiro Lafaiete na primeira metade do século XX e na segunda metade do século XX.....	47
Figura 07 – Distâncias entre os centros urbanos de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas.....	48
Figura 08 – Gráficos da participação dos setores no valor adicionado dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas, no ano.....	55
Figura 09 – Índice de Pendularidade (IP) das microrregiões de Minas Gerais, 2000-2010.....	59
Figura 10 – Fotografia da região central de Conselheiro Lafaiete.....	61
Figura 11 – Artigos do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete.....	69
Figura 12 – Fotografia da região central de Conselheiro Lafaiete.....	71
Figura 13 – Localização dos municípios sob influência de Conselheiro Lafaiete, segundo a REGIC (2008)	75
Figura 14 – Viagens semanais partindo de Conselheiro Lafaiete	78
Figura 15 – Principais lojas e franquias no centro de Conselheiro Lafaiete.....	86
Figura 16 – Gráficos de Finanças Municipais e do Perfil Econômico dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas.....	91
Figura 17 – Expansão urbana e perímetro urbano em Conselheiro Lafaiete.....	94
Figura 18 – Mapa da expansão urbana de Conselheiro Lafaiete.....	98
Figura 19 – Fotografia da região central de Conselheiro Lafaiete.....	99

Figura 20 – Desigualdade social.....	104
Figura 21 – Justaposição.....	105
Figura 22 – Autossegregação.....	106
Figura 23 – Divisão em Partes.....	107
Figura 24 – Fragmentação.....	108
Figura 25 – Segregação.....	109
Figura 26 – Invasão.....	110
Figura 27 – Periferização.....	111
Figura 28 – Trecho de notícia sobre Conselheiro Lafaiete.....	113
Figura 28 – Mapa dos empreendimentos de 2018 e 2019 em Conselheiro Lafaiete....	114

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 01 – Síntese da metodologia adotada.....	7
Quadro 02 – Formas de segregação ligadas aos indivíduos e aos espaços.....	20
Quadro 03 – A simplificação dos níveis da hierarquia urbana.....	32
Quadro 04 – População total e urbana 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco.....	50
Quadro 05 – Dados de empregos dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco.....	52
Quadro 06 – Órgãos colegiados dispostos no Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete.....	68
Quadro 07 – Pontos positivos e negativos do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete.....	72
Quadro 08 – Região de Influência de Belo Horizonte.....	75
Tabela 01 – Entrevistados.....	6
Tabela 02 – Aumento populacional no Brasil entre 1872 e 1940.....	23
Tabela 03 – População brasileira e índice de urbanização entre 1940 e 1991.....	26
Tabela 04 – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal do ano de 2010 dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco.....	56
Tabela 05 – Empregados em Conselheiro Lafaiete e em outros municípios.....	58
Tabela 06 – Artigos do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete relacionados ao planejamento regional.....	81

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIAS - Associação Comercial, Industrial, Agropecuária e de Serviços

BNH - Banco Nacional de Habitação

BR-040 – Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek,

CEDEPLAR – Centro e Desenvolvimento e Planejamento Regional da UFMG

CODEMA - Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente

COMDURB - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

COPAM - Comissão Política Ambiental

COTEPLAN - Conselho Técnico Consultivo de Acompanhamento do Plano Diretor

CSN - Companhia Siderúrgica Nacional

CTI - Centro de Tratamento Intensivo

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

FASAR - Faculdade Santa Rita

FCA - Ferrovia Centro Atlântica

FDCL - Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete

FJP - Fundação João Pinheiro

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IFMG - Instituto Federal de Minas Gerais

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPLAM - Instituto de Planejamento do Município

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

MRS – Malha Regional Sudeste da Rede Ferroviária Federal S. A.

PIB - Produto Interno Bruto

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

RAIS – Relação Anual de Informações Sociais

REGIC - Regiões de Influência das Cidades

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SUS - Sistema Único de Saúde

TAC - Termo de Ajuste de Conduta

UFSJ - Universidade Federal de São João Del Rey

UFV - Universidade Federal de Viçosa

VS - Vallourec Sumitomo Tubos do Brasil

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZPE - Zona de Proteção Especial

ZR3 - Zona Residencial 3

RESUMO

PEREIRA, Ana Clara de Souza, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, fevereiro de 2019. **Conselheiro Lafaiete, MG: cidade média em consolidação. Um estudo sobre o espaço intraurbano no período 1970-2018.** Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

A partir da década de 1970, um dos principais responsáveis pela movimentação da economia brasileira passou a ser o capital industrial, que desencadeou o crescimento das cidades. Nesse contexto, houve um aumento das cidades médias, que passaram a exercer funções administrativas bem como a oferecer serviços e atividades. Isto posto, este trabalho objetivou desenvolver um estudo sobre o espaço intraurbano de Conselheiro Lafaiete e como sua consolidação como polo comercial e de serviços o tornou um município importante na sua microrregião. A pesquisa, de caráter descritivo-exploratório e de natureza qualitativa, analisou quais fatores influenciaram a produção do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, a partir da década de 1970, e como isso induziu na consolidação do município como uma cidade média. Para isso, utilizaram-se os seguintes procedimentos metodológicos: levantamento bibliográfico; levantamento histórico da formação do espaço urbano e de dados socioeconômicos do município; estudo da REGIC; coleta de dados em arquivos, museus, bibliotecas municipais, livros de registros e fotografias antigas; análise de imagens de satélite; elaboração de material cartográfico; análise do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete e entrevistas semiestruturadas. Os resultados apontaram que o processo de expansão urbana ocorrido em Conselheiro Lafaiete foi marcado pela consolidação do município como polo de serviços e comércio da região, havendo uma forte atuação do mercado imobiliário e da construção civil. Observou-se, também, que não há uma legislação urbanística eficaz e abrangente de planejamento urbano voltado para o desenvolvimento regional. Conclui-se que é necessária uma gestão urbana integrada e articulada entre os municípios da região, o que demonstra a importância do papel do planejamento urbano e regional como norteador do desenvolvimento comercial, de serviços e industrial, de forma ordenada e que incentive o potencial dos municípios envolvidos.

ABSTRACT

PEREIRA, Ana Clara de Souza, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, February, 2019. **Conselheiro Lafaiete, MG: medium size city. A study on intraurban space from 1970 to 2018.** Adviser: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

From the 1970s, one of the main factors responsible for the Brazilian economy movement became industrial capital, which triggered the growth of cities. In this context, there was an increase in the medium size cities, that began to exercise administrative functions as well as to offer services and activities. This work aimed to develop a study on the intraurban space of Conselheiro Lafaiete and how its consolidation as a commercial and services hub made it an important municipality in its micro-region. The search, descriptive-exploratory and of a qualitative nature, analyzed which factors influenced the production of the urban space of Conselheiro Lafaiete from the 1970s, and how this led to the consolidation of the municipality as a medium-sized city. For this, the following methodological procedures were used: bibliographic survey; historical survey of the urban space formation and municipality socioeconomic data; REGIC's study; data collection in archives, museums, municipal libraries, records books and old photographs; satellite image analysis; preparation of cartographic material; analysis of the Director Plan of Conselheiro Lafaiete and semi-structured interviews. The results showed that the process of urban expansion in Conselheiro Lafaiete was marked by the consolidation of the municipality as a service and trade center in region, with a strong performance of the real estate and civil construction market. It was also observed that there is no effective and comprehensive urban planning legislation focused on regional development. It is concluded that an integrated urban management is necessary and articulated between municipalities of the region, which demonstrates the role of urban and regional planning importance as a driver of commercial, services and industrial development, in an orderly manner and that encourages the potential of the municipalities involved.

INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira vem passando por processos de transformações tanto na escala intraurbana quanto na interurbana, ampliando a necessidade de organização do espaço. A partir da década de 1970, um dos principais responsáveis pela movimentação da economia brasileira passou a ser o capital industrial, o que desencadeou no crescimento das cidades e, conseqüentemente, num progressivo aumento populacional.

Isto posto, observa-se as cidades médias, em que no período de 1970/2000 pôde-se perceber o aumento progressivo dessa categoria de centro urbano tanto em número quanto em população (CASTELLO BRANCO, 2006), além de passarem a exercer funções administrativas e a oferecer diversos serviços e atividades (SANTORO et al, 2010).

As transformações impulsionadas pelo processo de globalização, pelas novas dinâmicas produtivas, pela abertura da economia e inserção de uma sociedade em rede destacaram a importância do território e da urbanização que, apesar de evidenciar o poder de polarização das grandes aglomerações urbanas, atingiu toda a rede urbana e colocou em evidência as cidades médias a partir de meados da década de 1990 (CASTELLO BRANCO, 2006).

Segundo Amorim Filho (2007), as cidades médias não são caracterizadas apenas quanto à classificação por porte demográfico. Os aspectos relacionados às suas funções e à localização geográfica, aos papéis que desempenham na rede urbana regional, nacional e internacional têm sido considerados tão importantes quanto o tamanho populacional na classificação das cidades médias.

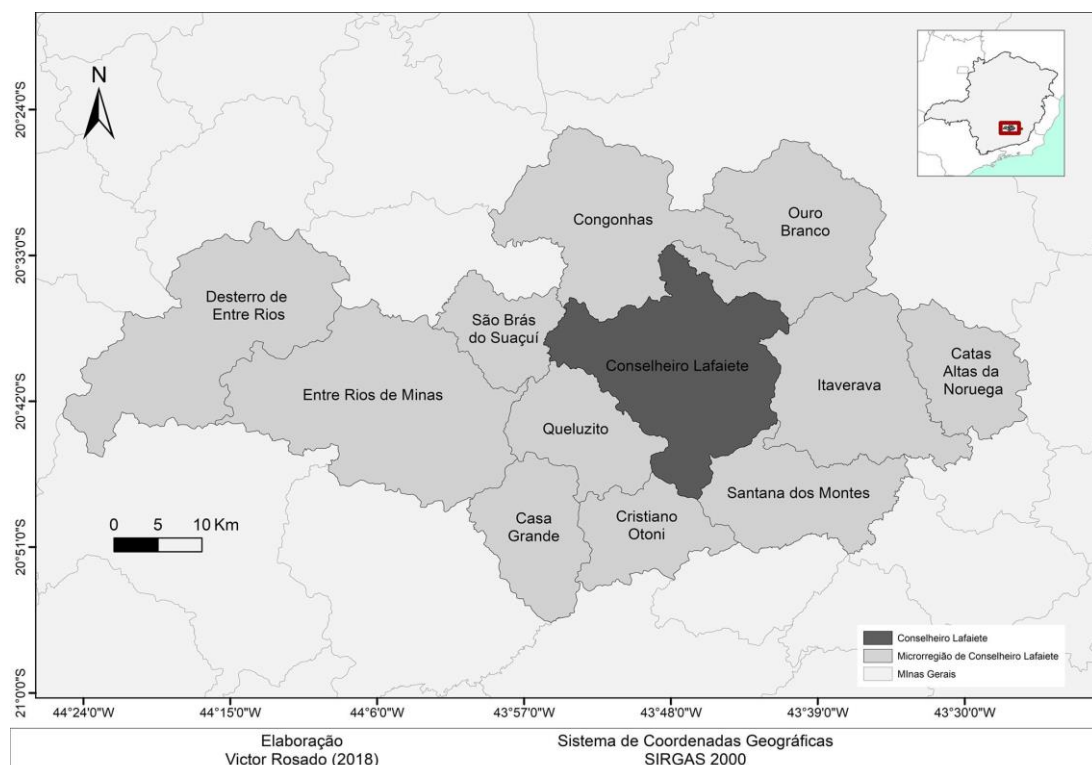
Além disso, as cidades médias têm se tornado um objeto de estudo importante para diferentes pesquisadores dos estudos urbanos e regionais da atualidade. Questões estruturais da economia nacional, formas de espacialização dos fluxos econômicos e demográficos, bem como as transformações urbanas nas grandes cidades, têm potencializado o interesse de estudo desta categoria de cidade na rede urbana brasileira (SOARES, 2007).

Com o intuito de assimilar “as particularidades e singularidades da tendência geral de redefinição dos papéis das cidades médias brasileiras, a partir de uma nova divisão territorial do trabalho” (SPOSITO et al, 2007, p.59), caracteriza-se Conselheiro Lafaiete enquanto cidade média. Essa caracterização acontece por meio de algumas

particularidades presentes no município, como as atividades econômicas predominantes, seu papel influenciador na sua microrregião, pelos aumentos significativos da população nas últimas décadas superior às cidades de seu entorno e, por fim, pela atuação dos agentes responsáveis pela produção do espaço. Grande parte dessas características e dinâmicas estão inseridas no espaço urbano dos municípios e Santos (2006) afirma que o espaço urbano é o reflexo do acúmulo dos tempos, de ações presentes e pretéritas, que deixaram suas marcas sobrepostas nos aspectos espaciais atuais.

Neste contexto, este trabalho buscou desenvolver um estudo sobre o espaço intraurbano de Conselheiro Lafaiete e como sua consolidação enquanto cidade média e polo comercial e de serviços a torna um município importante na sua microrregião. Conselheiro Lafaiete está localizada a 96km de Belo Horizonte, inserida na Mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte e na Microrregião de Conselheiro Lafaiete¹. Assim como algumas cidades mineiras, o município teve sua origem no final do século XVII, ligada ao início da exploração do ouro (ALMEIDA, 2012).

Figura 01 – Localização de Conselheiro Lafaiete



Fonte: elaborado por Victor Rosado (2018).

¹ Fazem parte da Microrregião de Conselheiro Lafaiete os municípios: Congonhas, Ouro Branco, Entre Rios de Minas, Desterro de Entre Rios, Casa Grande, Queluzito, Cristiano Ottoni, Santana dos Montes, Itaverava, Catas Altas da Noruega, São Brás do Suaçuí.

Conselheiro Lafaiete possui diversas características relacionadas às cidades médias, devido às suas funções, ao seu porte demográfico, à influência que exerce aos municípios vizinhos e à sua localização geográfica. De acordo com o Censo Demográfico de IBGE, a população do município em 2010 foi de 116.512 habitantes (IBGE, 2010), e a população estimada para o ano de 2018 é de 127.539 habitantes (IBGE, 2018).

O município consolidou-se nos anos 1980 como polo voltado à prestação de serviços, em apoio à mineração e à indústria (SOUZA, 2010). Associados a essas atividades foram instalados, progressivamente, estabelecimentos comerciais e outros ligados à educação. Com a consolidação desse polo, os principais municípios da região – Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas – começaram a integrar suas funções, sendo Congonhas um polo minerário, Ouro Branco um polo industrial e Conselheiro Lafaiete um polo comercial e de serviços (SOUZA, 2010).

No que se refere a produção do espaço intraurbano, esta pesquisa pretende contribuir para o entendimento da dinâmica da estrutura urbana de Conselheiro Lafaiete. Em relação à delimitação temporal, o estudo foi realizado por meio da análise da expansão urbana de Conselheiro Lafaiete, tendo o ano de 1970 como início, devido às mudanças urbanas geradas pelo acelerado crescimento populacional e pelo processo de importância regional, resultante das transformações do sistema capitalista, até os últimos anos da década de 2010. Dessa forma, pretende-se identificar os mecanismos responsáveis pelo processo de expansão urbana do município e analisar como a legislação influenciou na produção do seu espaço urbano.

Isto posto, esta dissertação, de caráter descritivo-exploratório, objetivou analisar quais fatores influenciaram a produção do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, a partir da década de 1970, e como isso induziu na consolidação da cidade como um polo de serviços e comércio. Para responder ao objetivo geral, especificamente, pretendeu-se:

1. Analisar as alterações do espaço intraurbano de Conselheiro Lafaiete;
2. Identificar os agentes da produção do espaço de Conselheiro Lafaiete e como eles atuam;
3. Analisar como a legislação urbanística municipal, com foco no Plano Diretor, influenciou no espaço urbano;
4. Identificar as consequências e potencialidades do processo de crescimento do município.

Essa pesquisa tem o propósito de contribuir para o entendimento de algumas das dinâmicas que atuam na produção do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, podendo contribuir para as políticas de planejamento e gestão do município. Para isso, o trabalho foi organizado em três capítulos, além desta introdução e das considerações finais. Dessa forma, foi possível desenvolver estudos a fim de esclarecer os objetivos e detalhar a metodologia aplicada, juntamente com o embasamento teórico obtido em bibliografia pertinente ao estudo.

No primeiro capítulo considerou-se pertinente debater, de maneira teórica, o processo de urbanização brasileira, os conceitos de rede urbana e cidades médias, o espaço urbano e seus agentes, assim como os processos ligados à produção do espaço urbano. Dessa forma, enfatizou-se os conceitos e as categorias que norteiam a pesquisa. Para tal, desenvolveu-se o estado da arte por meio de publicações disponíveis em livros, artigos de periódicos científicos, teses, dissertações e anais de eventos científicos. Foram utilizados autores como CORRÊA (1994; 2001), SANTOS (1959; 1993), SANTORO et al (2010), AMORIM FILHO (1976; 2001; 2007), VILLAÇA (2001), SPOSITO (2001; 2006; 2007; 2009; 2010;), CASTRIOTA (2003), SOUZA (2003), CASTELLS (1983), CLARK, (1982), CARLOS (2008), MARICATO (2014), entre outros.

No segundo capítulo caracterizou-se o processo de urbanização do município, apresentando sua gênese, evolução urbana e seus aspectos gerais. Realizou-se um levantamento histórico do processo de formação do espaço urbano e de dados socioeconômicos do município. Neste capítulo também se realizou a coleta, comparação e interpretação de imagens satélite (*GoogleEarth*) de Conselheiro Lafaiete e validação de dados em visita de campo no município, assim como a elaboração de material cartográfico no software *Adobe Illustrator*, a partir de dados coletados, base de imagens satélite e de mapa cadastral, do ano de 2010, em arquivo DWG disponibilizado por funcionário da Secretaria de Obras do município. Foi feita uma avaliação da legislação urbanística, com foco no Plano Diretor, em que se identificou o que tem sido aplicado e qual sua influência na produção do ordenamento espacial. Essa identificação foi complementada pela representação de tabelas e gráficos. Além disso, realizou-se levantamento fotográfico, por meio de coleta de fotografias antigas, assim como a realização de fotografias atuais. Por fim, realizou-se uma análise inicial de Conselheiro Lafaiete caracterizada como uma cidade média.

Dessa forma, o terceiro capítulo concentrou-se no processo de expansão urbana do município a partir dos anos 1970. Com apontamentos sobre a área de estudo, evidenciou-se o papel do município como polo de comércio e serviços para sua região. Para isso, foi fundamental a aplicação de entrevistas semiestruturadas.

Como parte da metodologia adotada, foi realizado levantamento bibliográfico sobre os aspectos relativos à urbanização brasileira, rede urbana, cidades médias, espaço urbano, seus agentes e o papel do Estado e do mercado imobiliário. Efetuou-se, também, levantamento bibliográfico acerca do preço/valor da terra, da segregação, da fragmentação e, por fim, da expansão urbana. Ainda foi realizado levantamento bibliográfico e de dados estatísticos em sites oficiais a respeito da configuração espacial de Conselheiro Lafaiete e sua relação com as principais cidades vizinhas: Congonhas e Ouro Branco, a expansão da cidade de Conselheiro Lafaiete ao longo dos últimos anos e a importância do município enquanto polo regional de serviços e comércio.

Foram realizadas pesquisas documentais envolvendo o tema do estudo proposto através da análise de leis urbanísticas como o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete e sua Lei de Uso e Ocupação do Solo, visando obter dados e informações sobre a configuração espacial do município e a inserção da questão regional na legislação estudada. A pesquisa documental foi realizada em órgãos como prefeituras e bibliotecas municipais, museus, livros de registros e fotografias antigas, assim como a investigação em *sites* da *internet*. Também foram pesquisados dados registrados pelo IBGE, além do auxílio de fontes como CEDEPLAR e SEBRAE. Foram feitas consultas a documentos públicos dos órgãos gestores municipais, como legislação, planos urbanísticos e estatutos. Foram obtidos dados em arquivos, museus e bibliotecas municipais.

Realizou-se análise cartográfica sobre a expansão do tecido urbano lafaietense e os vetores de crescimento urbano. Para isso, foram utilizadas imagens de satélites e mapas desenvolvidos pelas prefeituras municipais.

Com o intuito de obter um quadro mais detalhado do cenário da pesquisa, foram realizadas entrevistas semiestruturadas. Realizaram-se cinco entrevistas ao longo da pesquisa de campo, que ocorreram de julho e agosto de 2018. As entrevistas semiestruturadas foram escolhidas como técnica de coleta de dados em função de permitir abertura ao diálogo. Elas foram gravadas e transcritas *ipsis litteris*.

Após análise e aprovação da pesquisa pelo Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da UFV, iniciou-se a coleta de dados em campo. Estudaram-se duas

variáveis, de acordo com cada agente entrevistado, um relacionado à gestão municipal e outro relacionado ao mercado imobiliário.

Tabela 01 – Entrevistados

Nº	CARGO	PERÍODO
1	Ex gestor municipal	1983 - 1988 1997 - 2000 2001 - 2004
2	Ex gestor municipal	1993 - 1997
3	Ex gestor municipal	2013 - 2016
4	Gestor municipal	2017 - atual
5	Incorporador imobiliário	1998 - atual

Fonte: elaborado pela autora (2018).

Foram realizadas cinco entrevistas² ao longo da pesquisa de campo, que ocorreram de julho a agosto de 2018. No início da pesquisa tinha-se como plano a realização de entrevistas com cinco ex-gestores municipais e com cinco incorporadores imobiliários. Contudo, houve uma recusa por parte dos incorporadores imobiliários, em que somente um concedeu entrevista. Em relação aos ex-gestores, somente quatro aceitaram conversar com a autora. Buscou-se, por meio das entrevistas, compreender o processo de produção do espaço urbano do município sob a ótica de dois agentes diferentes: o Estado e o imobiliário. Os entrevistados relacionados à gestão municipal – atual prefeito e ex prefeitos – foram escolhidos de acordo com o período em que tiveram seus mandatos.

No Quadro 01 é apresentado o resumo da metodologia da pesquisa.

² Os roteiros das entrevistas encontram-se no Apêndice 1.

Quadro 01 – Síntese da metodologia adotada

MÉTODO	OBJETIVO	O QUE PESQUISAR?	ONDE PESQUISAR?
Levantamento bibliográfico	OE1 - Analisar as alterações do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete	Produção do espaço urbano, cidades médias, redes urbanas, configuração espacial	Livros, artigos científicos de periódicos e anais de eventos, teses, dissertações, sites oficiais
	OE2 - Identificar os agentes da produção do espaço de Conselheiro Lafaiete e como eles atuam	Produção do espaço e seus agentes, mercado imobiliário, valor da terra, o papel do Estado	Livros, artigos científicos de periódicos e anais de eventos, teses, dissertações, sites oficiais
	OE3 - Analisar como a legislação urbanística municipal, com foco no Plano Diretor, influenciou no espaço urbano	Planejamento urbano, legislações municipais	Livros, artigos científicos de periódicos e anais de eventos, teses, dissertações, sites oficiais
	OE4 - Identificar as consequências e potencialidades do processo de crescimento do município	Dados estatísticos sobre a configuração espacial de Conselheiro Lafaiete e sobre o papel do comércio e dos serviços ofertados	Livros, artigos científicos, teses, dissertações, sites oficiais, jornais do Município, dados coletados na Prefeitura
Análise documental	OE3 - Analisar como a legislação urbanística municipal, com foco no Plano Diretor, influenciou no espaço urbano	Análise da legislação urbanística, planos diretores, análise comparativa de fotografias antigas e atuais	Sites oficiais, dados coletados na Prefeitura e Secretarias de Planejamento e Obras, documentos
	OE4 - Identificar as consequências e potencialidades do processo de crescimento do município	O processo de expansão urbana do município, os fenômenos urbanos presentes	Sites oficiais, dados coletados na Prefeitura e Secretarias de Planejamento e Obras, documentos, visitas de campo
Entrevistas (realizadas no período de julho a agosto de 2018)	OE3 - Analisar como a legislação urbanística municipal, com foco no Plano Diretor, influenciou no espaço urbano	Se a legislação é adequada para o município, se existem políticas públicas voltadas à área, se há uma legislação voltada para a questão regional	Ex prefeitos de Conselheiro Lafaiete, no período de 1983 a 2016; prefeito de Conselheiro Lafaiete (2017 - atual); incorporador imobiliário e dono de imobiliária
	OE4 - Identificar as consequências e potencialidades do processo de crescimento do município	Identificar as potencialidades do município e os meios para alcançar essas potencialidades	
Análise cartográfica	OE4 - Identificar as consequências e potencialidades do processo de crescimento do município	Erros e potencialidades da legislação urbanística, expansão do tecido urbano de Conselheiro Lafaiete, vetores de crescimento urbano e uso do solo do município	Legislação urbanística municipal, imagens aéreas e mapas do tecido urbano da área de estudo

Fonte: elaborado pela autora (2018).

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL E SEUS AGENTES

Este capítulo apresenta, de maneira teórica, reflexões sobre diferentes autores que abordam a temática do espaço urbano de uma cidade média, os agentes de produção do espaço, e os consequentes processos. Para a construção do referencial teórico, foram realizadas leituras de bibliografias sobre o tema, artigos de periódicos, teses, dissertações e anais de eventos científicos. Para início do debate, estudou-se o conceito de espaço urbano e identificou-se os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano no Brasil, analisando o papel do Estado e do mercado imobiliário. Posteriormente, foram estudados os fenômenos presentes no espaço intraurbano de uma cidade média, como o valor da terra, a segregação, a fragmentação e, por fim, a expansão urbana. Em seguida, optou-se por contextualizar, brevemente, o processo de urbanização brasileira a partir do século XX. A posteriori, abordou-se o conceito de rede urbana para que assim se pudesse adentrar no conceito de cidade média.

1.1. O conceito de espaço urbano

Um conceito básico é que o espaço constitui uma realidade objetiva, um produto social em permanente processo de transformação. O espaço impõe sua própria realidade; por isso a sociedade não pode operar fora dele (SANTOS, 2008, p. 67).

Conforme definiu Milton Santos (2006), o espaço é o conjunto de formas que demonstram as heranças que representam as sucessivas relações entre o homem e a natureza, a configuração territorial, a sociedade e a vida que as anima. Já o espaço urbano é o reflexo do acúmulo dos tempos, de ações presentes e pretéritas, que deixaram suas marcas sobrepostas nos aspectos espaciais atuais. Esses aspectos apresentam diferentes usos da terra, sendo eles o centro da cidade, a área comercial e de serviços, as áreas industriais e residenciais, os espaços de lazer e convívio social, entre outras. Dessa forma, o espaço urbano é fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas (CORRÊA, 2001).

O espaço urbano relaciona-se com o termo cidade, estabelecendo as formas espaciais características das sociedades, determinadas pela forte concentração das atividades e das populações num local específico, assim como a presença e a difusão da cultura urbana³ (CASTELLS, 1983). O aumento do número das grandes cidades e de

³ Sistema cultural característico da sociedade industrial capitalista.

suas crescentes áreas de influência mudou os lugares e padrões de vida majoritariamente rurais para predominantemente urbanos. A cidade transformou-se no cerne dos maiores incentivos sociais, culturais e intelectuais na sociedade urbana moderna, além de influenciar parcelas inteiras da população com seus valores, expectativas e estilos de vida (CLARK, 1982).

Existem duas análises do espaço urbano apontadas por Castells: a concentração espacial de uma população, a partir de certos limites de dimensão e de densidade, e a difusão do sistema de valores, atitudes e comportamentos denominado “cultura urbana”. Porém, ambos os sentidos articulam o urbano à estrutura de uma sociedade, marcada por um sistema de classes sociais, um sistema político, um sistema institucional de investimento e um sistema de troca com o exterior (CASTELLS, 1983).

O espaço resulta das relações fundamentadas na divisão social do trabalho, que acontecem num determinado momento histórico entre o homem e a natureza. Carlos (2008) afirma que esse é um processo de produção e reprodução, embasado pelo acúmulo técnico cultural e pela relação dialética entre o velho e o novo, “implicando a ideia de continuidade do processo de desenvolvimento da própria sociedade” (CARLOS, 2008, p.34).

Observa-se que a intensificação do processo de organização do espaço urbano foi marcada pela primeira revolução industrial e inserida no desenvolvimento do tipo da produção capitalista. De acordo com Castells (1983), esse processo está pautado por dois fatores fundamentais: o primeiro é a diminuição das estruturas sociais agrárias e a emigração da população para centros urbanos já existentes, abastecendo a força de trabalho primordial à industrialização; o segundo é o acúmulo de mão-de-obra, criação de um mercado e o estabelecimento de um meio industrial. Dessa forma, as cidades atraem a indústria devido a mão-de-obra e ao mercado disponíveis e, no que lhe concerne, a indústria desenvolve novas oportunidades de empregos e serviços. Contudo, nota-se um processo contrário que também é importante: onde há, principalmente, matérias primas e meios de transporte, a indústria ocupa e ocasiona urbanização (CASTELLS, 1983).

Lefebvre (1993) afirma que o processo de industrialização impulsionou diversas transformações na sociedade, apesar das cidades preexistirem a ela. Considerar o espaço urbano enquanto estrutura social demanda analisar sua formação pelos elementos do sistema econômico, político e ideológico, assim como pelas combinações e práticas

sociais que derivam dele (CASTELLS, 1983). Villaça, ao citar Boddy, demonstra o seguinte:

O 'urbano' passa então a ser definido em termos dos efeitos particulares da intensidade das interações entre o social e o espacial, provocadas pela forma específica de articulação espacial da produção, da circulação e do consumo, na formação social (BODDY apud VILLAÇA, p. 26, 2001).

Devido a essas transformações causadas pelo processo industrial, observa-se que a partir do século XXI as cidades passaram a demonstrar, cada vez mais, a reprodução desigual e combinada do sistema capitalista, expressa por meio de condições precárias de infraestrutura, de moradia, de desemprego, de segurança urbana e de especulação imobiliária⁴. Assim como essas condições, as cidades são um reflexo do processo de urbanização, que se manifesta na divisão territorial do trabalho entre o campo e a cidade.

É na cidade capitalista que ocorrem diversos processos sociais, em que a acumulação de capital e a reprodução social possuem importância básica. Estes processos apresentam uma distribuição espacial na qual constitui a organização espacial urbana, em que geram funções e formas espaciais, criam atividades e suas materializações (CORRÊA, 2001). De acordo com Sposito (2004), o conceito de cidade se estrutura em torno das articulações entre a escala interurbana e a escala intraurbana e Corrêa (2011) afirma, ainda, que as ações que acontecem em uma escala afetam a outra.

Villaça (2001) explica que o espaço intraurbano é formado, sobretudo, pelas condições de deslocamento do ser humano, seja na forma de portador da mercadoria força de trabalho⁵, seja enquanto consumidor⁶. O autor afirma que é por meio desses deslocamentos que se forma o grande poder estruturador das áreas comerciais e de serviços, a começar pelo próprio centro urbano, visto que elas geram e atraem a maior parcela de deslocamentos, pois acumulam os deslocamentos da força de trabalho e consumo (VILLAÇA, 2001).

No espaço intraurbano existem relações que são estabelecidas entre agentes sociais, escala e produção do espaço. A produção do espaço é “decorrente da ação de

⁴ Entende-se como especulação imobiliária o acúmulo de bens imóveis na perspectiva de um futuro aumento de valor de mercado. A especulação imobiliária busca maiores lucros, presumindo um aumento nos preços dos imóveis.

⁵ Deslocamento casa-trabalho (VILLAÇA, 2001).

⁶ Reprodução da força de trabalho, deslocamento casa-compras, casa-lazer, escola, etc (VILLAÇA, 2001).

agentes sociais concretos, com papéis não rigidamente definidos, portadores de interesses, contradições e práticas espaciais” (CORRÊA, 2011, p.41).

Para Lefebvre (1993), além de ser meio de produção, o espaço também é um meio de controle, e conseqüentemente, de dominação, de poder.

Segundo as considerações apresentadas por Carlos et al:

Diante da complexidade da sociedade urbana, pode-se pressupor que a produção do espaço constitui um elemento central da problemática do mundo contemporâneo, tanto do ponto de vista da realização do processo de acumulação capitalista - e, por consequência, da justificativa das ações do Estado em direção à criação dos fundamentos da reprodução – quanto do ângulo da (re)produção da vida, que se realiza em espaços-tempos delimitados reais e concretos. As práticas de resistência precisam ser pensadas com o recurso à construção de um olhar teórico visceral e dialeticamente articulado, precisamente, com a práxis, em um movimento que revele o sentido e o fundamento dos conflitos que se estabelecem hoje, em torno do espaço, como luta pelo “direito à cidade” (CARLOS et al, 2011, p. 14).

Corrêa (2000) enumera diferentes agentes sociais responsáveis pela produção do espaço urbano: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, e os grupos sociais excluídos, que são compostos por interesses, estratégias e práticas espaciais que acarretam disputas entre eles e outras parcelas da sociedade. De acordo com o referido autor:

- Os proprietários dos meios de produção são grandes consumidores do espaço, devido a proporção das suas atividades. Necessitam de terrenos baratos que atendam a requisitos locacionais apropriados às atividades de suas empresas e interferem diretamente na localização de outros usos da terra;

- Os proprietários fundiários buscam arrecadar a maior renda fundiária das suas propriedades, de maneira que tenham a maior arrecadação possível. Se interessam mais pelo valor de troca da terra e não no seu valor de uso. Usualmente incorporam novas áreas ao espaço urbano, por intermédio de modificações no zoneamento do solo;

- Os promotores imobiliários são os agentes responsáveis, totalmente ou parcialmente, pela incorporação, financiamento, construção e comercialização do capital-mercadoria em capital-dinheiro acrescido de lucro;

- O Estado tem uma atuação complexa e variável na organização espacial da cidade. Essa atuação acontece por meio da produção de legislações de ordenamento

territorial, controle do preço das terras, impostos fundiários e imobiliários, investimentos públicos, organização de mecanismos de créditos à habitação, produção industrial, entre outros;

- Os grupos sociais excluídos que são aqueles que não possuem renda suficiente para adquirir um imóvel ou pagar aluguel de uma habitação de qualidade. Estes se tornam agentes produtores do espaço porque apenas lhes resta como opção de moradia as favelas, os cortiços, sistemas de autoconstrução e conjuntos habitacionais.

Uma característica comum aos proprietários dos meios de produção, aos promotores fundiários e aos promotores imobiliários é a posse da renda da terra. Esses grupos exercem diferentes estratégias que representam seus interesses dominantes e que são compostos por uma retórica ambígua, permitindo infrações de acordo com os interesses individuais do agente preponderante (CORRÊA, 2000). Portanto, considera-se aqui o Estado como um agente central atuante na produção do espaço.

O Estado executa diversos papéis na produção do espaço urbano e isso é consequência de um processo em que existem diferentes interesses e conflitos que se enfrentam. Dessa forma, o Estado está presente nos âmbitos social, econômico e político da dinâmica socioespacial da região em que atua (CORRÊA, 2011). De acordo com Corrêa:

Essa multiplicidade de papéis também se efetiva na escala da rede urbana. Tanto nessa escala como na do espaço intraurbano estabelecem-se relações com outros agentes sociais, como empresas industriais e de consultoria, bancos, empreiteiras, universidades e proprietários de terra. Nessas relações entram em jogo mecanismos de negociação, cooptação e clientelismo, aos quais a corrupção não é estranha (CORRÊA, 2011, p.46).

Isto posto, o Estado possui diversos instrumentos empregados na produção do espaço urbano. Corrêa (2000) lista os seguintes instrumentos: o direito de desapropriação e precedência na compra de terras; regulamentação do uso do solo; fiscalização do limite do preço da terra; limitação da apropriação da terra por pessoa; impostos fundiários e imobiliários de acordo com a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; entre outros⁷.

⁷ Como a taxação de terrenos livres, para melhor uso do espaço urbano; investimento em obras públicas de drenagem, desmontes, aterros e infraestrutura; orientação da ocupação do espaço por meio da mobilização de reservas fundiárias públicas; criação de mecanismos de créditos à habitação.

Assim, a figura do Estado na produção do espaço urbano representa um papel na dimensão política e suas contradições, e tem caráter institucional. Contudo, o espaço urbano também é um instrumento da acumulação capitalista, apreendido pela lógica de acumulação (SILVA, 2011).

Carlos (2011), ao citar a obra *De l'État* (1978) de Lefebvre, alega que o Estado domina a sociedade inteira, a citar, por exemplo, o crescimento econômico, transformando em instituição todas as organizações e atividades da sociedade, colocando-as sob sua responsabilidade. Isto posto, “a natureza de intervenção do Estado garante a exploração multiforme e a igualdade na exploração mútua e recíproca, enquanto a lei garante a igualdade e, nesta, a manutenção da desigualdade” (CARLOS, 2011, p.65). Além disso, a relação “economia-política” incentivada pelo Estado se manifesta espacialmente ao ganhar dimensão global e encerrando a reprodução nos quadros políticos, visto que o Estado assume como principal tarefa garantir as condições de reprodução por meio das relações de dominação e suas implicações (CARLOS, 2011).

A política do Estado detém um imenso poder sobre o espaço, por meio de sua capacidade de influenciar o mercado do solo, da moradia, do trabalho. Pode-se falar em uma construção política do espaço, na medida em que favorece a construção de grupos homogêneos em sua base espacial. Dessa forma, o Estado representa um papel importante na determinação das demandas de uso e valor do solo urbano (SINGER, 1987) e, ao mesmo tempo, produz uma certa socialização dos espaços urbanos em proveito das diferentes atividades que buscam valores de uso urbano específicos. Costa e Mendonça (2011) afirmam que é cada vez mais crescente a incorporação de novos espaços de expansão urbana ao tecido urbano, a partir de articulações entre Estado e capital imobiliário.

O mercado imobiliário abrange diversos atores que realizam financiamentos, incorporações, construções e transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, acrescido de lucro. A estratégia dos promotores imobiliários é, majoritariamente, aumentar suas taxas de lucro, por meio de projetos de habitações, com alto preço de venda, o que resulta na intensificação da exclusão das classes populares (CORRÊA, 2001).

Para Lojkin (1981), o controle da propriedade do solo por intermédio do Estado e a desvalorização da renda da terra tendem a permitir ao capital produtivo que seja

investido no setor imobiliário, sem se defrontar com o obstáculo fundiário. Em decorrência desse processo, vigora-se no espaço urbano a lógica do valor de troca sobre o valor de uso (CARLOS, 2011). Carlos (2011) afirma que a produção do espaço se incorpora à lógica da produção capitalista, que transforma toda produção em mercadoria. A autora completa:

A expansão da propriedade privada do solo urbano e da terra transforma a cidade inteira em mercadoria vendida no mercado. Por essa intermediação, a produção da cidade ganha uma nova perspectiva e as estratégias dos empreendedores imobiliários, dos bancos e do Estado orientam suas estratégias de acumulação na produção da mercadoria-espaço (...). Portanto, trata-se do momento histórico em que a existência generalizada da propriedade privada reorienta e organiza o uso do lugar (CARLOS, 2011, p. 61).

O forte dinamismo do mercado imobiliário vem gerando transformações no espaço urbano das cidades. Cresce exponencialmente o número de novas construções e lançamentos, a procura por novas áreas por parte dos construtores e incorporadores, assim como os preços atingidos. Esse processo estabelece novas dinâmicas e conformações socioespaciais, trazendo transformações significativas nas cidades, que resultam em conflitos e contradições (MAGALHÃES et al, 2011).

A relação entre o mercado fundiário e dinâmica urbana é direta. A renda da terra urbana é entendida como um elemento fundamental por trás da atuação do capital imobiliário, assim como no entendimento dos fatores locacionais interligados à aglomeração das atividades econômicas no espaço (MAGALHÃES et al, 2011). Lefebvre coloca que o setor imobiliário se torna tardiamente

subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas (LEFEBVRE, 2001, p. 163-164).

Magalhães et al (2011) para analisar o processo de produção do espaço urbano a partir da atuação do mercado imobiliário nos países capitalistas remete ao autor Christian Topalov (1974; 1979). Esse discute que a incorporação imobiliária se manifesta como um setor econômico organizado somente a partir das décadas de 1950 e

1960, agregando diversos agentes interligados na realização de empreendimentos imobiliários. Essa união entre capital imobiliário emergente com capital financeiro, baseado na abertura do capital das incorporadoras e do advento de novos métodos de hipotecas e financiamento, proporcionou o aumento da concentração de capital no setor. Como consequência desse acúmulo, as incorporadoras também se tornaram grandes proprietárias fundiárias. Dado esse processo, a renda da terra deixa de ser um obstáculo e torna-se uma significativa fonte de lucro para o capital imobiliário, “cuja reprodução básica assentava-se apenas sobre a mais-valia extraída dos trabalhadores da construção civil” (MAGALHÃES et al, 2011, p.21).

Dessa forma, a configuração socioespacial da cidade se forma, em grande parte, devido a atuação dos diferentes setores imobiliários capitalistas, que demandam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e para a valorização dos seus capitais pela utilização e transformação do solo. Castriota (2003) evidencia o seguinte:

O controle e regulação da terra urbana é exercido de forma bastante precária em relação ao dinamismo que caracteriza o crescimento das cidades brasileiras, priorizando a elevação de seu preço e a configuração de estoques especulativos (CASTRIOTA, 2003, p. 53).

A intensa valorização imobiliária atual poderia estar sendo favorável para o planejamento urbano, marcado pela inversão de prioridades e pelos princípios da reforma urbana, caso os instrumentos do Estatuto da Cidade⁸ específicos para a captação de mais-valia fundiária se estivessem sendo aplicados (MAGALHÃES et al, 2011). Além disso, o Estatuto restringe e limita o direito de propriedade, submetendo-o ao “bem coletivo” e ao “interesse social”. A função social da propriedade e o direito à moradia já estava presente na Constituição Federal de 1988, mas, conforme descreveu Maricato (2014),

Entre a retórica e a prática vai um abismo. É comum que a aplicação da lei ocorra de forma inversa ao motivo que a inspirou – isto é, na prática, afirma-se a concentração da propriedade e a exclusão ou despejo dos pobres (MARICATO, 2014, p. 186).

8 O Estatuto da Cidade, de 2001, foi um avanço legislativo na história do país, que objetivou o desenvolvimento da função social dos municípios brasileiros e garantir o bem-estar de seus habitantes. Sua aprovação foi conquistada após décadas de lutas pelos movimentos populares. “Esta grande vitória na conquista do Estatuto, entretanto, só se efetivará na medida em que as forças sociais que o construíram busquem torná-la realidade no cotidiano das práticas administrativas de nossas cidades” (BRASIL, 2001, p. 9).

Em suma, a valorização da terra está atrelada à sua localização e, à medida que a terra urbana se torna uma raridade, a transformação de área rural em urbana implica em instantânea valorização do espaço urbano (CORRÊA, 2000). Dessa forma, nota-se que a atuação dos agentes implica em diversos processos ligados à produção do espaço urbano, que serão analisados no tópico a seguir.

1.2. Processos ligados à produção do espaço urbano

Os processos e dinâmicas socioespaciais são oriundos das atuais mudanças dos modos de se produzir o espaço. As formas das cidades foram modificadas por fatores como “globalização, mudanças na economia (“pós-fordismo”), redução do papel do Estado, migrações nacionais e internacionais, sem esquecer do papel dos movimentos sociais” (VASCONCELOS, 2013, p.18).

O primeiro fenômeno a ser tratado nesse item será a financeirização da terra. Magalhães et al (2011) explicita que é essencial compreender que existem condições objetivas e particulares que agem nas relações entre os proprietários que se apropriam da renda da terra e os promotores imobiliários. O capital imobiliário atua diretamente na valorização fundiária, tanto relacionado ao investimento em obras de infraestrutura, quanto na realização de parcelamentos distantes⁹, na produção de diferentes formas de moradia relacionadas a perfis de consumo diferenciados, como também no direcionamento político para modificações da legislação de ordenamento territorial (MAGALHÃES et al, 2011).

No espaço urbano a terra deixa de ser um instrumento de produção imediata, um bem da natureza e adquire um novo sentido, na medida em que a reprodução do espaço não ocorre apenas por incorporação de novas áreas, mas, também, a partir de espaços construídos (CARLOS, 2008). Dessa forma, por ser condição indelével à produção capitalista e algo básico a toda atividade humana, é atribuído um preço à terra, gerando renda aos seus proprietários. A terra se transformou em mercadoria, contudo o direito de propriedade sobre determinadas parcelas concede ao seu detentor o direito de posse, apropriando-se de um lucro excedente sobre a forma de renda fundiária (CARLOS, 2008).

⁹ Esses parcelamentos distantes refletem na valorização das áreas não parceladas ou não ocupadas, localizadas nos interstícios da mancha urbana.

O acesso à terra urbana na sociedade capitalista é orientado pelo mercado que, por meio do custo atribuído ao solo, determina o acesso à vida urbana medido por um preço – como expressão do seu valor. Esse preço está vinculado, principalmente, à inserção de determinada área no espaço urbano, considerando fatores como a localização do terreno, o acesso a locais privilegiados (centros educacionais, comerciais, de serviços, saúde, lazer, etc.), a infraestrutura existente, a privacidade e fatores relacionados à topografia (CARLOS, 2015). A autora demonstra que a evolução dos preços

(...) interrelaciona-se com as condições de reprodução do espaço urbano, no que se refere ao modo como se desenvolve a produção das condições gerais de reprodução, dos custos gerados pela concentração no solo urbano, bem como pelas políticas de zoneamento ou de reservas territoriais, além das modificações do poder aquisitivo dos habitantes. Por sua vez, a localização das atividades econômicas só poderá ser entendida no contexto urbano como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares, na metrópole frente às exigências de realização do ciclo de acumulação (CARLOS, 2015, p.56).

Ribeiro (1979) aponta que o preço da terra é definido com base na hierarquia de preços, engendrada pelas demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais por intermédio da utilização e transformação do uso do solo urbano. Consequentemente, para compreender a composição dos preços da terra, é essencial analisar as relações entre valor de uso e valor de troca. Assim, o autor profere que a terra urbana recebe um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos alcançarem altos lucros nos investimentos que empreendem na cidade.

O valor da terra é somente uma parte da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização (RIBEIRO, 1979, p.40).

Observa-se que a alta demanda fundiária é derivada do fato de que grandes extensões de terra barata presentes na periferia ou interstícios urbanos estejam nas mãos de poucas famílias e empresas, causando o fenômeno da especulação imobiliária. Dessa forma, evidencia-se a particularidade da mercadoria solo: sendo imperecível, ela pode permanecer por décadas num patrimônio ou carteira imobiliária, inutilizada, à espera da fatigante concorrência entre os demandantes – que se multiplicam cada vez mais – permita que ela seja negociada com máxima valorização e sobrelucro.

Nesse sentido, fica evidente que o preço da terra é uma transformação socioeconômica do sobrelucro de localização. Isso demonstra que é o movimento do capital que atribui um conteúdo econômico à propriedade privada da terra urbana. Ela assume papel de mecanismo de distribuição espacial (RIBEIRO, 1979). Isto posto, Lojkine (1981) afirma que a renda fundiária urbana marca de forma durável o desenvolvimento urbano. Sua principal manifestação espacial reside no fenômeno da segregação, reproduzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo.

Maricato (2014) evidencia que a questão fundiária no Brasil se posiciona no cerne do conflito social, em que alimenta a intensa desigualdade – mesmo com a mínima distribuição de renda atual – e a habitual relação entre propriedade, poder político e poder econômico. Dessa forma, o processo de segregação socioespacial cresce gradativamente, visto que “a dificuldade de acesso à terra regular para habitação é uma das maiores responsáveis pelo explosivo crescimento de favelas e loteamentos ilegais nas periferias das cidades” (MARICATO, 2014, p. 184).

Não há espaços homogêneos, principalmente nas cidades. Mesmo nas sociedades em que o papel do Estado é mais atuante, as desigualdades socioespaciais não desaparecem, apenas diminuem. Corrêa (2015) demonstra que essas desigualdades presentes no espaço urbano podem ser analisadas por meio de uma tipologia de áreas, caracterizadas pela posição social, urbanização e segregação. O autor afirma que, para a determinação desses três índices, a cidade é vista como o resultado da condição complexa e global da sociedade moderna – e sua dinâmica. Portanto, a forma da cidade está relacionada às características da sociedade que nela vive (CORRÊA, 2015).

Sposito (2013), ao tratar da temática da segregação, afirma que o conceito só pode ser aplicado quando as formas de diferenciação geram uma separação espacial radical e acarretam rupturas entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, prejudicando as relações e articulações que movem a vida urbana. A autora demonstra:

A segregação é sempre de natureza espacial e, por esta razão, ela se distingue da discriminação, da estigmatização, da marginalização, da exclusão, da espoliação ou da pobreza urbana, que podem ter expressão espacial, mas se constituem, estruturalmente, em outros planos: o social, o econômico, o político, o cultural etc. A segregação é, dentre todos os conceitos e noções que tratam das dinâmicas de segmentação socioespacial nas cidades, o que tem maior grau de determinação no plano espacial: sem este ela não se

constitui e somente nele pode se revelar (SPOSITO, 2013, p. 68).

Sposito (2013) afirma, ainda, que fatores como a presença de um rio ou de uma ferrovia podem induzir ou reforçar a segregação, assim como assentamentos residenciais ilegais, condomínios fechados e a própria legislação urbana. A segregação associa-se aos elementos sociais envolvidos no processo: os que segregam e os que estão segregados (SPOSITO, 2013).

Vasconcelos (2015), lista as formas de segregação que são produto dos processos socioespaciais. O autor descreve que existem as formas de segregação ligadas aos indivíduos – como a exclusão e a inclusão; aos espaços – como a diferenciação, as desigualdades sociais, a justaposição, a dispersão urbana, a divisão em partes e a fragmentação – e aos espaços e aos indivíduos – que são a segregação, a autosegregação, a polarização, a gentrificação, a invasão, a marginalização e a periferização. Essas formas interagem entre si, demonstrando que a junção das formas de segregação ligadas aos indivíduos e as ligadas aos espaços, fazem com que aconteça as formas de segregação ligadas aos indivíduos e aos espaços. De maneira sucinta, apresenta-se no Quadro 02 os conceitos abordados pelo autor e que são pertinentes a esta pesquisa. São eles:

Quadro 02 – Formas de segregação ligadas aos indivíduos e aos espaços

<p>NOÇÕES LIGADAS AO ESPAÇO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diferenciação socioespacial: aparece em diversos contextos e é consequência de múltiplos processos, como o de colonização ou de desigualdades oriundas do passado escravista; - Desigualdades sociais: podem ser refletidas no espaço ou escondidas; - Justaposição: quando há proximidade espacial com enorme distância social; - Separação: forma radical de separação do espaço urbano com muros ou outros obstáculos, separando comunidades; - Dispersão urbana: novos núcleos urbanos distantes dos centros das cidades que são supervalorizados; - Divisão em partes: se refere à divisão do espaço urbano em partes – entre suas áreas históricas, áreas decadentes, bairros residenciais afluentes, condomínios e loteamentos fechados, bairros de trabalhadores, conjuntos habitacionais, loteamentos periféricos precários, favelas etc; - Fragmentação: corresponde a uma mistura de usos desconectados, mal articulados pelas infraestruturas de transporte. Ela é produzida pela ação (ou inação) do Estado, do mercado imobiliário e, sobretudo, pela ação da população pobre.
<p>NOÇÕES LIGADAS AO INDIVÍDUO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Exclusão: se aplica mais aos indivíduos do que às áreas, embora essas possam ser adjetivadas. Expulsão dos habitantes das áreas centrais e com infraestrutura; - Inclusão: processo oposto da exclusão, não necessariamente visível nas formas espaciais. Por exemplo, as políticas visando o acesso dos habitantes das áreas periféricas às áreas centrais, graças à melhoria dos sistemas de transportes.
<p>NOÇÕES LIGADAS AOS ESPAÇOS E AOS INDIVÍDUOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Segregação: esse conceito traz uma ideia de cercamento e denuncia a desigualdade nas cidades, utilizado até mesmo para as separações de atividades econômicas. São áreas em que a população é obrigada a residir; - Autossegregação: reunião de grupos socialmente homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos e condomínios fechados, com suas entradas restritas, muros e sistemas de segurança; - Polarização: resultados da crise do regime fordista de produção e do enfraquecimento do Estado de bem-estar social. Há um aumento dos pobres, dos desempregados e dos sem-teto, devido à crise econômica e à precarização do trabalho; - Gentrificação: invasão pelas classes médias por muitos bairros da classe trabalhadora, levando à valorização dos imóveis e à expulsão dos habitantes originais. Esse processo pode também ser realizado pelo Estado, como em programas de renovação, cujas áreas residenciais são transformadas em áreas comerciais e de lazer, voltadas para o turismo; - Invasão: apropriação ilegal das terras públicas e privadas, sobretudo daquelas com disputas judiciais; - Marginalização: dualidade centro-periferia, típica da maior parte das cidades dos países pobres, em que as áreas centrais são mais bem equipadas e dotadas de infraestruturas, enquanto que as margens seriam o oposto; - Periferização: a população da periferia não está segregada, mas ocupa o espaço que o Estado tolera (ou permite) as implantações fora das normas oficiais ou mesmo irregulares em áreas que não interessam ao mercado imobiliário.

Fonte: Vasconcellos (2015). Organizado pela autora (2018).

A partir da análise dos processos de segregação pelo olhar de Vasconcellos (2015), observa-se que o espaço é materializado enquanto condição, meio e produto da reprodução da sociedade. Carlos (2008) analisa o seguinte:

O espaço produzido pela lógica da reprodução capitalista assume a característica de fragmentado como decorrência

da generalização do processo de mercantilização do espaço (fundada na existência da propriedade privada do solo urbano e da ação dos empreendedores imobiliários), revelando que as estratégias que percorrem o processo de reprodução espacial são estratégias de classe. Isto é, grupos sociais diferenciados, com objetivos, desejos e necessidades diferenciadas, o que torna as estratégias conflitantes (CARLOS, 2008, p. 54).

Dessa forma, torna-se relevante para este estudo retornar à análise do processo de fragmentação do espaço urbano. Por consequência desse processo, o espaço urbano apresenta áreas diferentes entre si em relação à gênese e à dinâmica, conteúdo econômico e social, paisagem e arranjo espacial de suas formas. Essas áreas são vivenciadas e representadas de maneira distinta pelos diferentes grupos sociais que vivem na cidade e fora dela. Com isso, a fragmentação estabelece uma complexa articulação entre essas áreas distintas (CORRÊA, 2015).

Essa fragmentação se dá na implantação pontual dos novos produtos imobiliários dirigidos aos novos locais de potencial de expansão, tanto na apropriação socioespacial descontínua do bairro e da cidade, quanto à natureza cada vez mais mutável da sua identidade, inseparável à sua condição de indivíduo na cidade pós-moderna. Observa-se que esse processo transformou a cidade condensada em diversas parcelas, no qual a continuidade e a legibilidade urbanística foram substituídas por localidades complexas, com territórios descontínuos e limitados sócio e espacialmente (MENDES, 2011).

A forma mais expressiva e comum do processo que causa a fragmentação do espaço urbano é a segregação residencial. Ela gera a formação de áreas sociais, que são uma manifestação espacial. Os espaços fragmentados e suas áreas sociais dão origem a diversas atividades econômicas espacialmente diferenciadas, como novos centros comerciais e áreas industriais (CORRÊA, 2015).

Outro processo decorrente da produção do espaço urbano e bem próximo à fragmentação é a expansão urbana horizontal. Sua análise está relacionada às mudanças populacionais ocorridas após o ano de 1980 no Brasil, com o aumento da população urbana nas cidades dinâmicas. Também está associada com as estratégias de incentivo do crescimento horizontal, empreendidas pelo mercado imobiliário. Contudo, entende-se que a expansão físico-territorial da população, de forma planejada, é um processo apropriado quando há um intenso crescimento físico e demográfico (SANTORO et al, 2010).

Nesse contexto, a cidade se expande transformando terra rural em terra urbana. O fenômeno da expansão urbana por meio de loteamentos fechados tem sido cada vez mais presente nas cidades brasileiras. Isto posto, as negociações relacionadas à conversão da terra rural em terra urbana são muito convenientes aos proprietários e incorporadores imobiliários, visto que aumentam os lucros fundiários, derivando assim à uma extensão progressiva do perímetro urbano, como forma de expandir o montante de terras a serem loteadas (SPOSITO, 2006).

Formam-se, assim, duas cidades. De um lado a cidade que já está loteada, edificada e adensada, de outro àquela que está potencialmente pronta para ser loteada e que compõe a faixa de terra que se estende dos contornos da cidade até o seu limite que, por força de lei municipal, é o perímetro urbano da cidade. Desse modo, verifica-se uma cidade marcada por descontinuidades territoriais, que se expande gerando vazios urbanos, ou seja, espaços que não têm forma nem uso de solo urbano, e que estão entre parcelas já loteadas que compõem o tecido urbano (SPOSITO, 2006).

Como foi visto neste capítulo, são muitos os fenômenos e processos relacionados à produção do espaço urbano. A compreensão da bibliografia referente a esses processos e a atuação dos seus agentes – mercado imobiliário e Estado – servirá como base para análise do município de Conselheiro Lafaiete, que será estudado no capítulo a seguir. Contudo, antes é necessário compreender como se deu o processo de urbanização brasileira, principalmente a partir do século XX.

1.3. Urbanização brasileira a partir do século XX

Como, nas cidades, vive a maioria dos brasileiros? Quais as suas condições de trabalho e não trabalho? Qual a sua renda?

Que acesso têm aos benefícios da maternidade? Quais as suas carências principais?

Como se distribuem, na cidade, as pessoas segundo as classes e os níveis de renda? Quais as consequências da marginalização e da segregação? Quais os problemas da habitação e da mobilidade, da educação e da saúde, do lazer e da seguridade social?

Como definir os lugares sociais na cidade, o centro e a periferia, a deterioração crescente das condições de existência? (Santos, 1993, p.10).

Apesar deste item se tratar do processo de urbanização brasileira a partir do século XX, é preciso deixar exposto que a urbanização no Brasil, desde a colônia e no

século XIX, avançou de forma mais rápida do que entendemos. Esse é um processo que não se deflagrou somente a partir da industrialização intensificada na primeira metade do século XX. A industrialização redefiniu o espaço urbano no país, porque esse se tornou sede do capital comercial, em que o aparelho produtivo é a indústria. Contudo, o Brasil também apresentou uma formação urbana dentro das condições da economia agroexportadora (OLIVEIRA, 1982).

O fenômeno urbano começou a se desenvolver no final do século XIX, em que no ano de 1872 10% da população vivia em áreas urbanas, valor que se manteve, aproximadamente, até o ano de 1900. Nesse ano, apenas quatro cidades apresentavam mais de cem mil habitantes: Rio de Janeiro, com 691.565 habitantes; São Paulo, com 239.820 habitantes; Salvador, com 205.813 habitantes e Recife, com 113.106 habitantes (SANTOS, 1993). De acordo com Santos (1993), a aceleração desse fenômeno urbano acarretou o aumento da população brasileira em mais de 40% em apenas 15 anos, e 400% em 50 anos. Observe a Tabela 02:

Tabela 02 – Aumento populacional no Brasil entre 1872 e 1940

POPULAÇÃO TOTAL	
1872	10.112.061
1890	14.333.915
1900	18.200.000
1920	27.500.000
1940	41.252.944

Fonte: Santos (1993). Organizado pela autora (2018).

A partir dos anos de 1920 a divisão social do trabalho passou a ser comandada pela indústria, redefinindo completamente o caráter da urbanização e das relações entre cidade e campo na vasta divisão social do trabalho no Brasil (OLIVEIRA, 1982). Isto posto, observa-se que essa mudança ocasionou uma transformação das cidades brasileiras, tendo como exemplo a cidade de São Paulo que, no fim do século XIX, apresentava pequena significância na rede urbana brasileira se comparada com os dias atuais e, em menos de 60 anos, obteve um grande desenvolvimento que chegou a “constituir-se na maior aglomeração urbana da América Latina” (OLIVEIRA, 1982, p. 41).

Entre 1920 e 1940 o grau de urbanização¹⁰ no Brasil expandiu para 31,24%, notando um aumento significativo da participação do setor terciário na economia e uma queda em participação dos setores primário e secundário. Em 1920, o Nordeste e o estado de São Paulo apresentavam a maior quantidade de núcleos com mais de 20.000 habitantes, cada qual com vinte cidades; segue-se o Leste com dezoito, o Sul com doze, o Norte com somente duas e o Centro-Oeste com apenas uma (SANTOS, 1993).

Santos (1993) observa que no Estado de São Paulo, entre as décadas de 1920 e 1940, a expansão da urbanização foi acentuada e cita o seguinte afirmação de Rossini (1988):

No final da década de 1920, (...) a urbanização do interior, evoluindo de forma acelerada e atomizada, foi reforçada pelo movimento de capitais mercantis locais propiciando investimentos de origem privada de companhias de energia, de telefone, de meios de transporte, bancos, instituições de ensino etc. Acrescenta-se ainda o surgimento de postos de gasolina, armazéns para venda de incrementos agrícolas e sementes, que reforçavam o setor urbano, acelerando a prestação de serviço (ROSSINI apud SANTOS, 1988, p.74).

Levando-se em conta que eram consideradas cidades apenas as aglomerações com mais de 20 mil habitantes, no ano de 1940 apenas 16% dos habitantes viviam em cidades, atingindo, somente em 1980, 51,5% de população urbana (FAUSTO, 2001), período em que se iniciou a transição urbana no país. Dessa forma, nota-se que a urbanização brasileira passou por duas grandes direções, separadas pelos anos 1940-50. Após esse período, os vínculos econômicos ganharam destaque e se estabeleceram nas dinâmicas urbanas na totalidade do território. Antes desse período, o papel das atividades administrativas apresentava e predominava na maioria dos estados (SANTOS, 1993).

Outro fato importante é que, após a Segunda Guerra Mundial, o forte movimento da urbanização brasileira e o crescimento demográfico estavam ligados aos elevados níveis de natalidade e decréscimo da mortalidade, com os progressos sanitários, a melhoria dos padrões de vida e, indiretamente, à própria urbanização. Em números: no período de 1940 e 1950, a taxa bruta de mortalidade de 20,6% correspondia a uma taxa

¹⁰ Santos (1993) afirma que é preciso ter cuidado ao se estudar esses dados, visto que somente após 1940 as contagens desassociavam a população das cidades e das vilas da população rural do mesmo município.

bruta de natalidade de 44,4%; já no período de 1950 e 1960, esses índices já eram 13,4% e 43,3%, respectivamente (SANTOS, 1993). Boris Fausto considera que:

O incremento da urbanização resultou de vários fatores. De um lado, a partir dos anos 50 ampliaram-se as oportunidades de emprego no setor industrial e especialmente no setor heterogêneo de serviços. De outro, apesar da existência da fronteira agrícola, a expulsão de posseiros, a tendência à mecanização e a mudança de atividades rurais, com menor absorção de mão-de-obra, empurraram a população do campo para as cidades (FAUSTO, 2001, p.535).

Esse período também foi marcado pela integração do território brasileiro com a conexão das estradas de ferro do país e a construção de rodovias, que colocaram em contato as diversas regiões, empreendido por um forte programa de investimentos em infraestruturas realizado pelo governo. Esse avanço se deu por conta de um arsenal financeiro, fiscal e monetário que permitiu o desenvolvimento das condições técnicas gerais que viabilizaram o processo de substituição de importações (SANTOS, 1993).

A questão econômica está diretamente atrelada ao processo de urbanização brasileira. Mesmo com o avanço da industrialização no decorrer de várias décadas, em 1950, o Brasil ainda podia ser considerado um país majoritariamente agrícola. Contudo, posterior a esse período, evidencia-se que a rapidez do processo de urbanização e o aumento populacional das cidades brasileiras está diretamente relacionado com a industrialização, com a massa de capitais e com o processo de acumulação sediado nas cidades (OLIVEIRA, 1982).

Entre os anos de 1960 e 1970, a urbanização no Brasil passou a se intensificar e acelerar, mais ainda, com a transferência rural-urbana no país. Houve uma concentração do fluxo migratório do campo para as médias e grandes cidades – sobretudo as metrópoles – em busca de emprego e melhor qualidade de vida (SANTORO et al, 2010).

A partir de 1970, o principal responsável pela movimentação da economia brasileira passou a ser o setor industrial, visto que os produtos industrializados ultrapassaram o valor dos produtos primários exportados (FAUSTO, 2001). Com isso, as cidades ganharam funções administrativas e passaram a oferecer diversos serviços e atividades. Devido a esse fenômeno, iniciou-se um processo de expansão urbana e verticalização nas áreas centrais. Isso configurou um novo modelo espacial

hierarquizado, com cidades marcadas pela ocupação de áreas periféricas e desenvolvimento de favelas (SANTORO et al, 2010).

Com esse processo desordenado de expansão urbana do território brasileiro, houve a necessidade de diminuir o fluxo migratório em direção às cidades grandes e metrópoles, de buscar um maior equilíbrio urbano-regional, a demanda de maior competência para algumas áreas de produção e a necessidade de avanço do sistema socioeconômico nacional (AMORIM FILHO, 2001). Dessa forma, a importância das cidades médias aumentou, tanto nas questões econômicas quanto demográficas (SANTOS, 1993). Villaça (2001) afirma que a ação do governo federal ou estatal que possa ter afetado de forma mais intensa o espaço urbano das cidades grandes e médias, nas décadas de 1970 e 1980, foi nas áreas do saneamento, transportes e habitação¹¹. Santos decorre:

É assim que vamos ter no Brasil um número crescente de cidades com mais de 100.000 habitantes, o novo limiar de cidade média. Há três ou quatro decênios, as cidades médias eram as que tinham cerca de 20.000 habitantes (SANTOS, 1993, p.51).

Em 1980 o Brasil já era um país essencialmente urbano, industrial e de serviços (FAUSTO, 2001). A população passou de 51,9 milhões de habitantes em 1950 para cerca de 146,1 milhões em 1990. Foi um aumento de quase duas vezes no período de 40 anos (SANTOS, 1993), como pode ser observado na Tabela 03.

Tabela 03 – População brasileira e índice de urbanização entre 1940 e 1991

BRASIL			
	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA	ÍNDICE DE URBANIZAÇÃO
1940	41.326.000	10.891.000	26,35%
1950	51.944.000	18.783.000	36,16%
1960	70.191.000	31.956.000	45,52%
1970	93.139.000	52.905.000	56,80%
1980	119.099.000	82.013.000	68,86%
1991	150.400.000	115.700.000	77,13%

Fonte: Santos (1993). Organizado pela autora (2018).

¹¹ Historicamente, a política habitacional brasileira criou os programas Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), vigentes entre as décadas de 1960 e 1980. Esses programas de financiamento habitacional apresentavam o objetivo social, para atendimento à população de baixa renda, e o econômico, relacionado ao desenvolvimento gerado pela construção civil sobre os outros setores (SILVA, 2011).

Com isso, houve diversas mudanças nos modos de produção da cidade e da rede urbana, que se estenderam por todo o território brasileiro. Por meio de redes urbanas e da crescente rede de comunicações a elas vinculadas, atrelou-se a produção ao consumo, e diversas regiões puderam ser articuladas, integrando os espaços regionais com as pequenas e médias cidades. Nesse contexto, Sposito e Whitacker (2006) destacam que os papéis urbanos aumentaram significativamente e as cidades passaram a ser, também, espaço de produção, no sentido literal do termo.

A partir da década de 1990, com aumento do setor da agroindústria, dos empreendimentos voltados à exploração de recursos naturais, da agricultura irrigada, da aceleração da urbanização, entre outros, reforçou-se a estagnação do crescimento metropolitano e a intensificação da fragmentação da estrutura produtiva brasileira (CASTRIOTA, 2003). Isto posto, acentuaram-se as diferenças na configuração espacial brasileira e do processo de desenvolvimento dos diversos sistemas que compõem a rede urbana. Identificaram-se as redes de cidades com alto adensamento populacional (metrópoles e cidades grandes), assim como aquelas em processo de consolidação (cidades médias), com fluxos majoritariamente orientados para as metrópoles regionais, que comandam o espaço urbano (SANTOS, 1993).

Deste modo, nota-se que as transformações geradas pelo capitalismo, as mudanças dos fluxos demográficos, as demandas por novos espaços de produção e consumo, entre outros fatores, consumaram a transformação da rede urbana brasileira e, conseqüentemente, o espaço urbano das cidades (SPOSITO; WHITACKER; 2006).

1.4. Rede urbana brasileira

Uma rede de cidades é um local onde os nós são aglomerados populacionais com características específicas. As cidades estão conectadas a outras cidades de formas diversas e essas conexões dependem de uma variedade de restrições e estímulos. Dessa rede de conexões surge uma rede urbana.

Uma rede urbana é composta por um conjunto funcionalmente articulado de centros urbanos e suas hinterlândias, envolvendo uma complexa diferenciação entre cidades e que se torna importante para a compreensão de uma determinada região ou país. Desse modo, a rede urbana é um espaço hierarquizado por meio da influência econômica, social, política e cultural e cada cidade representa um papel nessa rede,

conforme sua concentração demográfica e os serviços em que oferece, relacionados à saúde, educação, comércio, lazer, entre outros.

Nesse âmbito, em 1933, o geógrafo alemão Walter Christaller publicou a obra *Os Lugares Centrais na Alemanha Meridional*, tratando-se de um estudo sobre redes urbanas e os “lugares centrais”. A principal característica da teoria do lugar central é integrar o sistema urbano à análise, criando um modelo hierárquico para explicar a localização de atividades de acordo com as urbanidades intrínsecas a cada lugar central de maior ou menor hierarquia (CROCCO et al, 2008). Segundo Christaller, existem núcleos que são dotados de funções centrais e tem uma importância singular enquanto distribuidores de bens e serviços.

Desse modo, existem princípios gerais que regulam o número, tamanho e distribuição dos núcleos de povoamento em grandes, médias e pequenas cidades, e ainda em núcleos semi-rurais. Corrêa (1994) afirma:

Todas são dotadas de funções centrais, isto é, atividades de distribuição de bens e serviços para uma população externa, residente na região complementar (hinterlândia, área de mercado, região de influência), em relação à qual a localidade central tem uma posição central. A centralidade de um núcleo, por outro lado, refere-se ao seu grau de importância a partir de suas funções centrais: maior o número deles, maior a sua região de influência, maior a população externa atendida pela localidade central, e maior a sua centralidade (CORRÊA, 1994, p. 21).

Segundo Crocco et al (2008), a teoria do lugar central é interpretada como um “modelo tipo *shopping*”. O autor descreve que os serviços são direcionados pelo mercado, ofertados tanto para os consumidores quanto para os fornecedores de outras funções e distribuídos a partir de um ponto concentrador, remetendo-nos à imagem de um *shopping center* e suas vitrines exibindo inúmeros bens. Esse direcionamento mercadológico das funções de oferta demonstra uma correspondência entre a distribuição espacial da oferta e da demanda, da mesma forma que a variação da força dessa correspondência vai depender, para Christaller, dos custos de transporte e das economias de escala (CROCCO et al, 2008).

Crocco et al (2008) afirma que para o entendimento do modelo de sistema urbano de Christaller é preciso mais senso comum do que análises necessariamente econômicas. O autor afirma que o modelo é baseado em dois pressupostos:

1) a necessidade de que se uma função com uma área de mercado dada for abastecida por um centro particular, este centro também abastecerá todas as funções que tenham áreas de mercado iguais ou menores; 2) e a existência de um fator constante k de crescimento do tamanho da área de mercado (pressuposto este que pode ser facilmente flexibilizado). Com esses pressupostos Christaller constrói seu sistema de lugares centrais hierárquicos (CROCCO et al, 2008, p. 8).

Desse modo, Crocco et al (2008) demonstra que Christaller (1933) constatou que os núcleos urbanos e sua disposição espacial estão diretamente relacionados. Segundo Christaller (1933), o crescimento de uma cidade se dá de acordo com sua especialização em serviços urbanos (CROCCO et al, 2008). O ritmo desse crescimento é determinado pelo nível da demanda desses serviços na área próxima à cidade. Além disso, as próprias regiões complementares apresentam desigualdades entre si, gerando diferentes hierarquias que ocasionam em uma rede de cidades.

Existiriam elementos reguladores sobre o número, tamanho e distribuição das cidades. Independentemente de seus respectivos tamanhos, todo o núcleo de povoamento é considerado uma localidade central, equipado de funções centrais. Essas funções seriam as de distribuição de bens e serviços para a população externa à localidade, residente em sua área de mercado ou região de influência. A centralidade de uma localidade seria dada pela importância dos bens e serviços funções centrais oferecidos. Quanto maior fosse o número de suas funções, maior seria a centralidade, sua área de influência e o número de pessoas por ela atendida (CHRISTÄLLER apud IBGE, 2000, p. 17).

De acordo com Corrêa (1994), a rede urbana pode ser classificada como “um conjunto de centros funcionalmente articulados, constituindo-se em um reflexo social, resultado de complexos e mutáveis processos engendrados por diversos agentes sociais” (CORRÊA, 1994, p. 8). O autor afirma que as redes urbanas reforçam as características sociais e econômicas do território e estão presentes tanto nos países desenvolvidos como nos países subdesenvolvidos, nesse caso apresentando redes urbanas de menor complexidade. Para Corrêa (1994), para se existir uma rede urbana é necessário:

Primeiramente haver uma economia de mercado com uma produção que é negociada por outra que não é produzida local ou regionalmente. Esta condição tem como pressuposto um grau mínimo de divisão territorial do trabalho. Em segundo lugar verificar-se a existência de pontos fixos no território onde os negócios acima

referidos são realizados, ainda que com certa periodicidade e não de modo contínuo. Tais pontos tendem a concentrar outras atividades vinculadas a esses negócios, inclusive aquelas de controle político-administrativo e ideológico, transformando-se assim em núcleos de povoamento dotados, mas não exclusivamente, de atividades diferentes daquelas da produção agropecuária e do extrativismo vegetal: comércio, serviços e atividades de produção industrial. A terceira condição refere-se ao fato da existência de um mínimo de articulação entre os núcleos anteriormente referidos, articulação que se verifica no âmbito da circulação, etapa necessária para que a produção exportada e importada se realize plenamente, atingindo os mercados consumidores (CORRÊA, 1994, p. 6-7).

De acordo com Sposito (2001), a rede urbana brasileira é considerada recente, visto que foi estruturada somente no século XX. A autora explica que no Brasil, durante o período colonial, a urbanização se desenvolveu sem uma integralização entre os núcleos urbanos, demonstrando que os fluxos entre as aglomerações e suas áreas de comando eram significativos, porém as relações entre elas eram mínimas (SPOSITO, 2001).

Segundo Sposito (2001), a articulação entre os núcleos urbanos existentes se deu somente a partir da década de 1930, em que houve uma expansão dos fluxos internos no território brasileiro, causada pela transição da economia agrário-exportadora para urbano industrial. Corrêa (2001) demonstra que, em 1960, a rede urbana nacional pôde ser definida por três aspectos em especial: a baixa complexidade funcional dos centros urbanos; o baixo grau de articulação entre os centros, definindo um padrão de articulação marcado vigorosamente por relações regionais e, por fim, o modelo espacial da rede urbana.

A rede urbana brasileira se organizou baseada em hierarquias e se transformou para atender às mudanças ocorridas na economia nacional e nas conexões com a economia internacional, causadas especialmente pela globalização. Dessa forma, Sposito (2010) coloca que a globalização possibilitou que as relações econômicas se intensificassem, especialmente nas décadas de 1980 e 1990, redefinindo a divisão internacional do trabalho e gerando um processo claro de mundialização da economia. Com isso, as relações das redes urbanas foram redefinidas através da ampliação das possibilidades de articulação entre cidades de diferentes portes, pertencentes a redes urbanas consolidadas e em contextos históricos diferentes (SPOSITO, 2001).

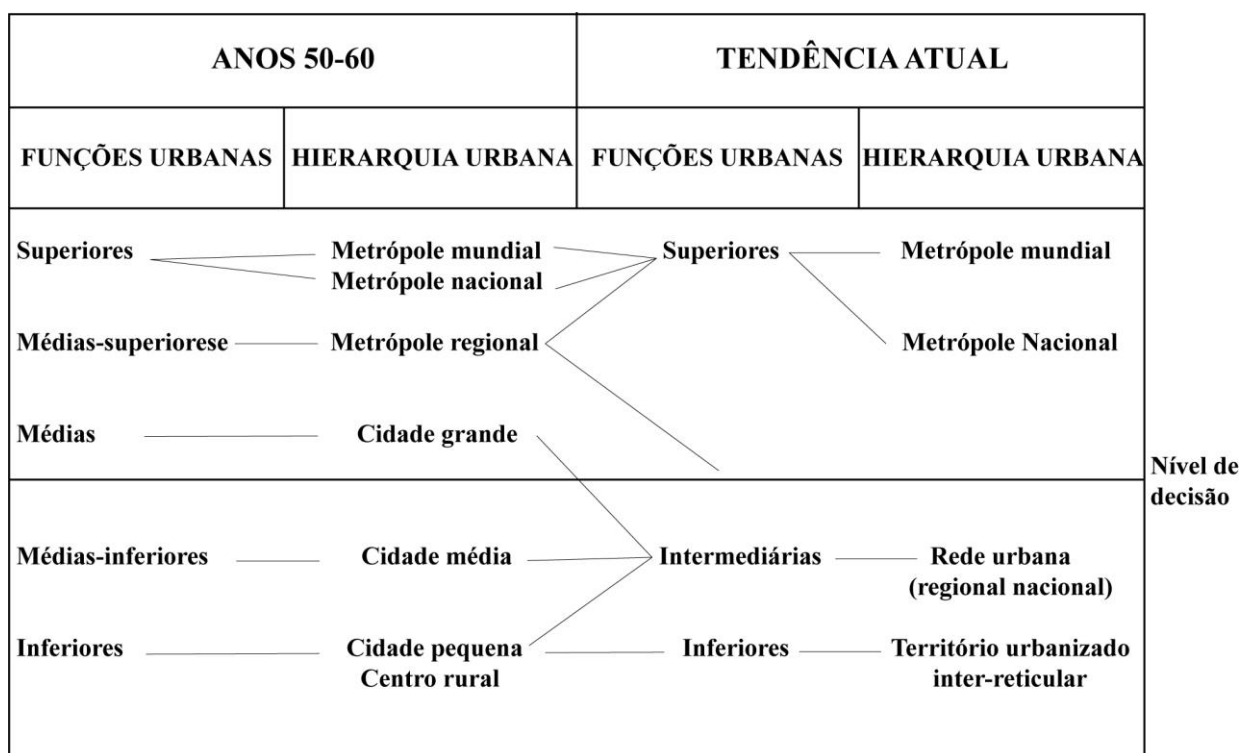
Isto posto, observa-se que a rede urbana é resultado da história do desenvolvimento econômico do país, pois é por intermédio dela, tendo-a como base material, que as elites econômicas e políticas fazem a gestão do território (SOUZA, 2003). Para Corrêa, ocorre então uma reestruturação do espaço que pode ser entendida na “recriação das diferenças entre regiões e centros urbanos, assim como nas articulações entre ambos e entre os centros” (CORRÊA, 1994, p. 44).

Ainda sobre a rede urbana brasileira:

O problema da rede urbana é paralelo ao da centralidade. Cada aglomeração tem o seu raio de influência, que é um dado instável, em virtude da competição que sofre, necessariamente, de outras unidades do mesmo nível. Mas, acima de cada um desses núcleos, outros se colocam na hierarquia urbana, presidindo a um espaço maior, que compreende vários núcleos de importância menor. A hierarquia urbana é um resultado, mais ou menos vigoroso, do papel de centro representado pelos diversos núcleos (SANTOS, 1959, p. 8).

No Brasil os estudos sobre hierarquia urbana são desenvolvidos há algumas décadas e estes sempre buscaram encontrar níveis classificatórios, por meio de variáveis, capazes de descrever os grupos de cidades. Ao longo dos anos, os estudos que tiveram continuidade agregaram e moldaram as variáveis de acordo com o período de análise. Castello Branco (2006) apresenta um estudo realizado por Sanfeliu e Torné (2004) que demonstra os níveis da hierarquia urbana nos anos de 1950-1960 e a tendência atual. Observe o Quadro 03.

Quadro 03 – A simplificação dos níveis da hierarquia urbana



Fonte: Castello Branco (2006) – Traduzido de Sanfeliu e Tomé (2004) com base em Dematteis (1991).

Nesse contexto, para compreender a rede urbana brasileira e a fim de diagnosticar a hierarquia entre os centros assim como sua hinterlândia, o IBGE elaborou alguns estudos sobre essa temática. Em 1972 foi publicada pelo IBGE a Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas, realizada em 1966 e que partia de variáveis de relacionamentos urbanos e localização dos assalariados externos na atividade industrial (IBGE, 2008). Nesse estudo constavam os nomes dos centros com os quais determinado município se relacionava e o tipo de ligação estabelecida – como distribuição e prestação de bens e serviços e/ou fluxos agrícolas.

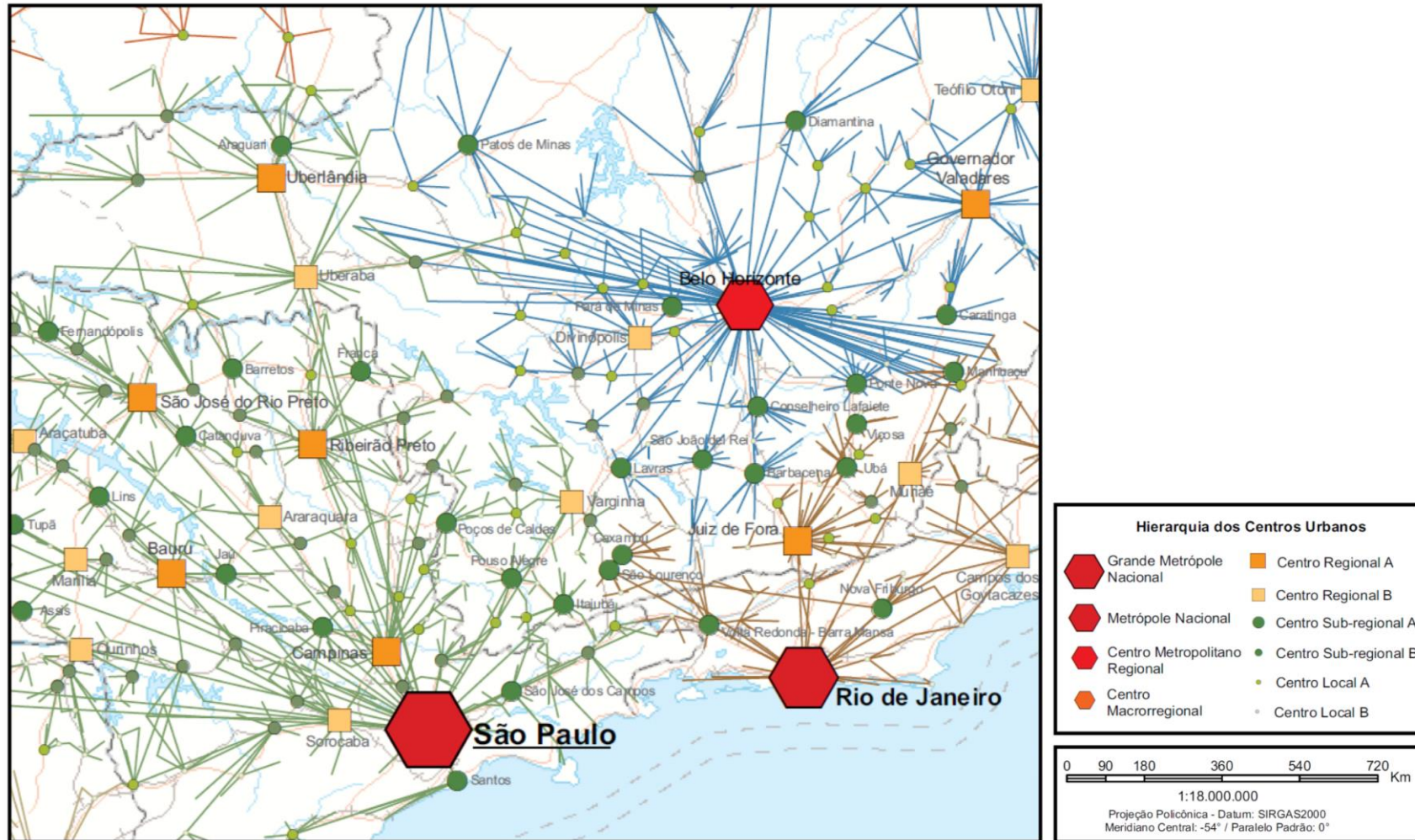
Os centros urbanos foram classificados por níveis hierárquicos e eram determinadas suas áreas de influência. Foram estabelecidos quatro níveis de centros urbanos, os quais, por sua vez, apresentaram subdivisões.

O primeiro nível foi dividido em: 1a) grande metrópole nacional (São Paulo); 1b) metrópole nacional (Rio de Janeiro); 1c) centros metropolitanos regionais (Recife, Belo Horizonte, Salvador e Porto Alegre); e 1d) centros macrorregionais (Curitiba, Fortaleza, Belém e Goiânia). O nível 2 era o dos centros regionais; o nível 3, dos

centros sub-regionais; e o nível 4, dos centros locais (REGIC, 2008, p. 129).

Nesse estudo, Conselheiro Lafaiete foi definida como Centro Sub-regional A, subordinada a Belo Horizonte. Observe a Figura 02.

Figura 02 – Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas, no ano de 1966



Fonte: REGIC 2007 (IBGE, 2008), organizado pela autora (2018).

Outro estudo analisado foi a Região de Influência das Cidades (REGIC), com versões publicadas nos anos de 1972, 1987, 2000 e 2008. O uso da REGIC nesta pesquisa responde à necessidade de compreender o papel de Conselheiro Lafaiete na rede urbana mineira e sua influência em relação aos municípios da sua microrregião¹².

A primeira edição da REGIC foi a continuação da Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas, publicada em 1972, que correspondia a uma análise que dividia o Brasil em regiões funcionais. Dez anos após a realização desse estudo, houve a necessidade de integrar outras variáveis e realizar novos questionários¹³ para atualização, com isso a primeira REGIC foi criada. Neste estudo, as 1.416 cidades selecionadas deveriam dispor de um número mínimo de atividades urbanas que potencialmente as habilitassem a exercer uma centralidade extramunicipal (IBGE, 1987). Desse estudo resultaram cinco níveis hierárquicos de classificação das cidades, de acordo com o agrupamento dessas atividades por nível, sendo eles: metrópole regional, centro submetropolitano, capital regional, centro sub-regional e centro de zona (IBGE, 1987). Nesse estudo Conselheiro Lafaiete foi classificada como centro sub-regional, subordinada à metrópole regional Belo Horizonte.

A segunda REGIC foi publicada no ano 2000 e foi baseada em dados de 1993, com metodologia semelhante a anterior. Nesse trabalho foram elaboradas matrizes descritivas a partir de 46 funções centrais (bens e serviços), entre elas 14 consideradas de baixa complexidade e frequentes nas cidades de hierarquia mais baixa ou de menor nível de centralidade, 30 funções de fluxo de média e elevada complexidade e definidores de hierarquias mais elevadas que as primeiras. Foram acrescentadas duas funções relativas à busca de serviços de informação. Desta forma, conduziu-se a pesquisa com 2.106 centros, dos 4.495 existentes naquele ano (IBGE, 2000). O quadro geral de hierarquia urbana resultou em 8 diferentes níveis de centralidade: máximo, muito forte, forte, forte para médio, médio, médio para fraco, fraco e muito fraco. Nessa REGIC, Conselheiro Lafaiete aparece classificada com nível de influência forte, pertencendo à área de atuação de Belo Horizonte.

Por fim, a REGIC publicada em 2008, baseia-se em dados de 2007. Foram estudados 4.625 de municípios, dos 5.564 existentes no ano estudado. Esse estudo

¹² O município será analisado mais profundamente no Capítulo 3.

¹³ Os questionários incluíram 76 atividades de bens e serviços, e as perguntas procuraram responder qual era a cidade de procedência das pessoas que procuravam estes bens na cidade e quais as cidades os moradores dos municípios usualmente recorreriam para a compra dos artigos indicados (IBGE, 1987).

aborda alguns parâmetros de desenvolvimento urbano e regional para a classificação dos centros urbanos. Dentre os principais aspectos considerados pela REGIC, tem-se: gestão do território, atividades de serviços e comércio, atividades financeiras, educação e serviços de saúde. Na classificação, quanto maior o número total de fluxos entre os municípios e maior quantidade dos equipamentos, maior o nível de relacionamento destas cidades, o que pode implicar em uma maior dependência da cidade origem para a cidade destino, resultando na polarização urbana (IBGE, 2008).

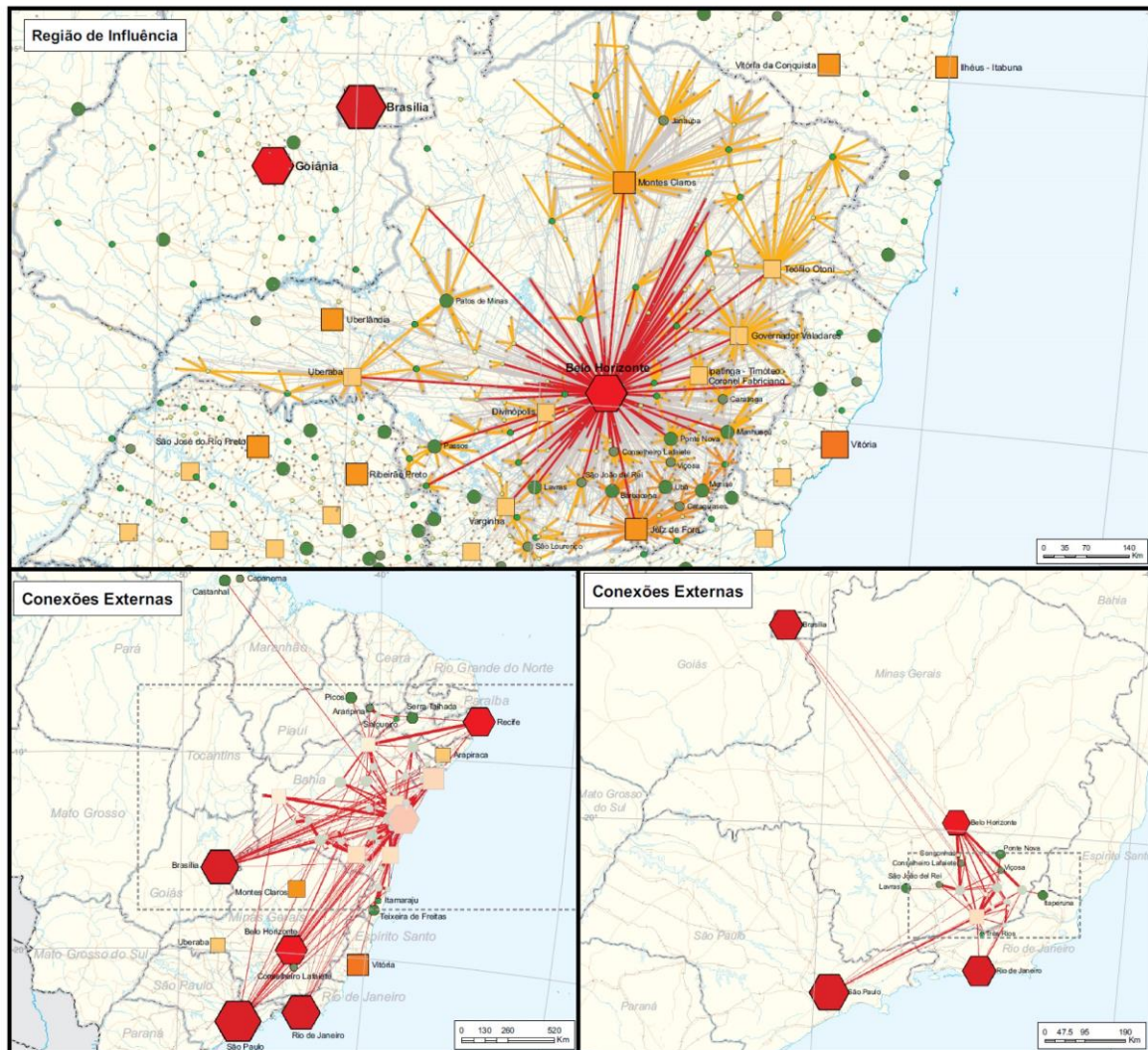
É interessante observar como a abrangência quantitativa da pesquisa evoluiu no decorrer dos anos. Os dados que compõem a pesquisa avançaram para além dos questionários, “informações secundárias e registros administrativos, tanto de órgãos estatais quanto de empresas privadas” (IBGE, 2008, p. 130) foram incorporados junto a estudos enfocando diferentes equipamentos e serviços. Essas variáveis contribuíram para a identificação dos núcleos de gestão do território. A finalização da pesquisa abordou a relação entre as cidades componentes dos diferentes níveis de gestão do território e as respectivas áreas de influência. Assim, as cidades foram classificadas em quatro níveis, divididos em subníveis: Grande Metrópole Nacional, Metrópole Nacional, Metrópole, Capital Regional A, Capital Regional B, Capital Regional C, Centro Sub-regional A, Centro Sub-regional B, Centro de Zona A, Centro de Zona B. Conselheiro Lafaiete, por sua vez, encontra-se classificada como Centro Sub-regional B¹⁴, subordinada apenas à metrópole Belo Horizonte. Com relação às cidades subordinadas à Conselheiro Lafaiete na hierarquia urbana da sua região, nesse estudo foram identificadas 12 cidades.

Observa-se, na Figura 03, que no primeiro mapa, Região de Influência, destaca-se a estrutura da rede, indicando conexões diretas ao centro principal e conexões mediadas por um centro secundário. Nota-se que Conselheiro Lafaiete está demarcada, junto com outros municípios, como Centro Sub-regional B. No mesmo mapa está representada a hierarquia dos centros pertencentes a rede e daqueles a ela adjacentes. Além disto, estão apresentadas, em cinza, todas as ligações dos centros – acima do nível local – relativas à busca por bens e serviços. A presença de uma ligação indica que o centro foi apontado como opção (de primeira, segunda, terceira ou quarta ordem) para

¹⁴ Centro sub-regional B compreende cidades que exercem influência preponderante sobre os demais centros próximos, por se distinguir em bens, serviços, movimentos culturais, movimentos políticos etc (IBGE, 2008). São cidades médias que oferecem bens e serviços às cidades menores à sua volta; são menores que as metrópoles nacionais ou regionais.

alguns dos itens pesquisados. O segundo e terceiro mapas são de conexões externas. Nestes, são apresentadas as quatro principais ligações de cada um dos centros da rede acima do nível local. Neste caso, as ligações representam o conjunto da intensidade de ligações empresariais e da subordinação da administração pública federal. Só estão representados no mapa – com a sua hierarquia na rede – aqueles centros que possuem alguma conexão (IBGE, 2008).

Figura 03 – Região de Influência de Belo Horizonte, 2007



Fonte: REGIC 2007 (IBGE, 2008), organizado pela autora.

Em uma rede urbana, existe uma categoria de cidade na qual exerce uma importante função de intermediação entre as metrópoles e as cidades pequenas: são as cidades médias. Elas serão tratadas no item a seguir.

1.5. Reflexões conceituais sobre as cidades médias

Como mencionado anteriormente, a partir de 1970, um dos principais responsáveis pela movimentação da economia brasileira passou a ser o capital industrial. Com isso, as cidades médias ganharam funções administrativas e passaram a oferecer diversos serviços e atividades (SANTORO et al, 2010). Devido a esse fenômeno, a preocupação com as cidades médias intensificou-se a partir desse período.

A necessidade de diminuir o fluxo migratório em direção às cidades grandes e metrópoles, a procura de maior equilíbrio interurbano e urbano-regional, a busca de maior autonomia para algumas áreas de produção e a necessidade de avanço do sistema socioeconômico nacional fez com que surgissem políticas urbanas que apoiavam o progresso das cidades médias brasileiras (AMORIM FILHO, 2001). Ao analisar essas políticas urbanas, Castello Branco (2006) afirma que:

Os esforços, neste sentido, no Brasil, datam da década de 1970, quando da elaboração das políticas e programas que visavam à difusão do processo de desenvolvimento, com base nos nós da rede urbana, com destaque para as cidades médias. Essas políticas, materializadas no II PND e explicitadas no Programa de Cidades de Porte Médio, além do tamanho populacional consideravam, principalmente, a centralidade, a hierarquia urbana, a extensão física, as características funcionais e as de tamanho econômico (CASTELLO BRANCO, 2006, p. 246).

A partir desse apoio das políticas urbanas ao desenvolvimento das cidades médias, na década de 1980 o Brasil começou a vivenciar um processo de desmetropolização. Isso redundava também da alteração demográfica e reversão da concentração nas grandes cidades, vinculados às mudanças no desenvolvimento da indústria. Com isso, as cidades médias transformaram-se nos principais destinos de migrantes, mostrando um aumento populacional superior às áreas metropolitanas (SANTORO et al, 2010). Amorim Filho (2011) demonstra que

As cidades com população entre 100 mil e 250 mil habitantes foram as que apresentaram maior dinamismo econômico. Nesses centros, durante o período 1969/75, a produtividade e o excedente econômico elevaram-se a taxas superiores àquelas observadas para as regiões metropolitanas (AMORIM FILHO, 2001, p. 17).

É notável que as cidades médias apresentaram diversas alterações nas funções que exercem e desempenham papéis de intermediação entre as pequenas e grandes cidades, na esfera de uma mesma rede urbana. Diante disso, houve diversas mudanças nos modos de produção da cidade e da rede urbana, que se estenderam por todo o território brasileiro. Por meio de redes urbanas e da crescente rede de comunicações a

elas vinculadas, atrelou-se a produção ao consumo, e diversas regiões puderam ser articuladas, integrando os espaços regionais com as pequenas e médias cidades (SPOSITO, 2001).

Nesse contexto, Sposito (2001) destaca que as cidades médias passaram a ser também espaço de produção, no sentido literal do termo. Deste modo, nota-se que as transformações geradas pelo capitalismo contemporâneo, as mudanças dos fluxos demográficos, as demandas por novos espaços de produção e consumo, entre outros fatores, consumaram a transformação da rede urbana brasileira e, conseqüentemente, o espaço urbano das cidades (SPOSITO, 2001). Sposito destaca ainda que o avanço tecnológico, especialmente nas comunicações, ao permitir a desintegração entre os centros de tomada de decisão e os centros produtivos, abre novos panoramas locais para as cidades médias.

A definição de cidade média é ainda objeto de discussão dentro do campo dos estudos urbanos. Nota-se que não há um consenso, no meio científico, sobre o conceito que possa ser utilizado amplamente por profissionais distintos, como arquitetos, geógrafos, sociólogos, economistas, demógrafos, entre outros. Pesquisadores brasileiros como Amorim Filho e Serra (2001), Amorim Filho (2007), Sposito (2007), Corrêa (2007), Batella (2013), entre outros, têm desenvolvido trabalhos com a investigação de cidades médias, com o objetivo de analisar e compreender o fenômeno por meio de pesquisas empíricas e reflexões teórico-metodológicas.

Para o estudo e caracterização das cidades médias, o critério demográfico atende como uma primeira aproximação, todavia não como parte central para sua definição. Desta maneira, pode-se empregá-lo como indicativo do tamanho do mercado local, da infraestrutura urbana ou da concentração de atividades, considerando o período e o local estudado (AMORIM FILHO; RIGOTTI, 2003). Contudo, esse parâmetro nos leva a uma hierarquização rígida do território, quando se deveria considerar as especificidades e tempos de cada país ou região.

Durante o Segundo Encontro Nacional de Geógrafos (AGB), em 1976, na Universidade Federal de Minas Gerais, em Belo Horizonte, Amorim Filho apresentou alguns critérios para identificação das cidades médias. São alguns deles:

- 1 - A cidade média deve ser capaz de manter interações constantes e de um nível razoável de intensidade e de qualidade tanto com seu espaço regional, quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior.
- 2- A cidade média deve ter as condições necessárias para

estabelecer relações de dinamização com o espaço rural microrregional que a envolve. 3- Uma cidade média só deve ser considerada média na medida em que já apresente uma certa autonomia na criação de pelo menos uma parcela de seus equipamentos de relações externas. 4- O sistema de redes de cada cidade média deve apresentar uma intensidade e um grau de conectividade tais que facilitem as já referidas interações com o espaço microrregional e com os níveis superiores de hierarquia urbana (AMORIM FILHO, 1976, p. 6-7-8).

Nota-se, então, que diversas variáveis passaram a ser consideradas para análise. As cidades médias apresentam particularidades, visto que o conceito não se vincula apenas à classificação por porte demográfico (CORRÊA, 2007). Sua especificidade está ligada a um conjunto de características relacionadas ao tamanho da sua população, às funções urbanas exercidas e à organização do seu espaço intraurbano, fazendo com que esses aspectos, juntos, evidenciem “a unidade da cidade como ponto funcional de uma dada rede urbana e como organização, em outra escala, do espaço interno” (CORRÊA, 2007, p. 25). Logo, as funções intermediárias desempenhadas pelas cidades e a posição geográfica são tão importantes quanto a demografia para caracterização das cidades médias (AMORIM FILHO, 2005).

Sposito (2009) ressalta que as cidades médias diferem daquelas classificadas como de porte médio, demograficamente falando. A autora explica que cidades médias são aquelas que desempenham na rede urbana um papel de intermediação entre as cidades pequenas e grandes. Assim, elas são as cidades que comandam uma região e a polarizam. Essas cidades, em função do tipo de atividades que possuem e das lideranças que representam, são capazes de se desenvolver e exercer um papel político, econômico e social de crescimento para toda uma região (SPOSITO, 2009).

As cidades médias, desde meados do século XIX, delimitavam suas funções, na maioria das vezes, pela localização geográfica, assim como, em outros casos, pelos papéis político-administrativos que exerciam. Contudo, ainda perdura uma característica própria das cidades médias desde o século XIX, que é a capacidade da mesma de gerar influência a certa área ou região (SPOSITO et al, 2007). Ademais:

O que há de novo, no período atual, é a crescente importância das telecomunicações, relativizando seu peso ou a necessidade de deslocamentos materiais para realizar uma parte das funções necessárias à vida de uma sociedade, em seu sentido econômico, político, cultural e social (SPOSITO *et al*, 2007, p. 37).

Os perfis funcionais das cidades médias se deram pelos interesses de distribuição da produção industrial em escala nacional, desde o processo de transição do Brasil de

um país agrário para exportador e a conformação das redes urbanas de fato, na década de 1930. Com isso, o consumo obteve mais importância no papel intermediário das cidades médias do que a própria produção industrial (SPOSITO et al, 2007).

Os papéis desempenhados pelas cidades médias na rede urbana estão sendo redefinidos e Sposito (2007) descreve os processos que já estão em curso, responsáveis por essa redefinição. São eles: a concentração e a centralização econômicas, qualificação dos sistemas de transporte e telecomunicações, formas contemporâneas de organização espacial das atividades econômicas ligadas ao comércio de bens e serviços, consumo de bens e serviços especializados ligados à modernização do setor agropecuário (SPOSITO, 2007).

Diante do exposto, observa-se que as atividades econômicas dessa nova fase do capitalismo vêm promovendo a reestruturação do espaço urbano e da cidade em diferentes escalas, especialmente em função da produção de formas urbanas. Centros, eixos de desdobramento do centro, áreas funcionais, subcentros, são tecidos sobre a morfologia urbana que configuram a complexidade do lugar e fazem com que o espaço se demonstre simultaneamente fragmentado e articulado (CORRÊA, 2004).

Percebe-se que, atualmente, tem se intensificado o estímulo da economia ligada à prestação de serviços ou setor econômico, denominado como terciário. Villaça (2001) acentua que as áreas comerciais e de serviços são as que mais atraem deslocamentos humanos. Com isso, ao analisar as cidades médias, deve-se levar em consideração que, além do fluxo de pessoas, os papéis de nós das cidades, que permitem as intermediações no território, também são produzidos pelo número de serviços oferecidos que atendem a uma demanda que não é apenas da população local, mas também da população das cidades que a cercam e da zona rural. Dessa maneira, essas cidades assumem papel central na sua região, visto que possuem potencial para atender a uma demanda de serviços.

Com o intuito de assimilar “as particularidades e singularidades da tendência geral de redefinição dos papéis das cidades médias brasileiras, a partir de uma nova divisão territorial do trabalho” (SPOSITO et al, 2007, p.59), caracteriza-se Conselheiro Lafaiete enquanto cidade média. Essa caracterização acontece por meio de algumas particularidades presentes no município, como as atividades econômicas predominantes, seu papel influenciador na sua microrregião, pelos aumentos significativos da população

nas últimas décadas superior às cidades de seu entorno e, por fim, pela atuação do mercado imobiliário.

2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, MINAS GERAIS

Inicia-se o capítulo por um breve resgate histórico do processo de urbanização da cidade, as características gerais do tecido urbano, da economia e da população. Em seguida discorre-se sobre a política municipal de planejamento urbano, apresentando uma análise do Plano Diretor do município.

2.1. O início da ocupação do município e sua evolução

Conselheiro Lafaiete é uma das cidades mais antigas de Minas Gerais. Está localizada a 96 km de Belo Horizonte. Nomeia sua Microrregião de Conselheiro Lafaiete e é cortada pelo Rio Paraopeba¹⁵.

Assim como muitas cidades mineiras, sua origem está ligada ao início da exploração do ouro no estado, em fins do século XVII. O arraial foi fundado para se tornar ponto de apoio para os mineradores de Ouro Preto, Ouro Branco, Mariana, Itaverava, Sabará e outros locais (ALMEIDA, 2012). Foi oficializada como arraial em 1694, elevada a vila em 1790 – quando recebeu o nome de Vila Real de Queluz, e alcançou o posto de cidade em 1866, recebendo o nome de Conselheiro Lafaiete¹⁶ somente no ano de 1934.

¹⁵ Sua nascente está localizada ao sul no município de Cristiano Ottoni e sua foz está na represa de Três Marias, ambos em Minas Gerais. A extensão do rio é de 510 km e sua bacia cobre 13.643 km² e 35 municípios. É um dos principais afluentes do Rio São Francisco (ALMEIDA, 2012).

¹⁶ Lafayette Rodrigues Pereira, conhecido como Conselheiro Lafayette, nasceu em 1834 na antiga Queluz de Minas. Reconhecido por atuar como advogado, jornalista, diplomata e político, foi presidente da Província do Ceará entre 1864 e 1865, presidente da Província do Maranhão entre 1865 e 1866, Ministro da Justiça entre 1878 e 1880 e presidente do Conselho de Ministros e Ministro da Fazenda entre 1883 e 1884. Devido às suas obras de Direito, foi eleito em 1908 para ocupar a cadeira 23 da Academia Brasileira de Letras, a qual tinha sido ocupada anteriormente por Machado de Assis (VAMPRÉ, 1977).

Figura 04 – Conselheiro Lafaiete no ano de 1934



Fonte: arquivo do Museu Antônio Perdigão. Autor desconhecido.

Considera-se que, com o aumento dos fluxos populacionais ligados ao ciclo do ouro em Minas Gerais, Conselheiro Lafaiete tenha sido um dos mais importantes locais de pouso para viajantes e armazenamento de mercadorias. Atrela-se a isso o fato de que o Arraial estava localizado no caminho para os povoados situados nos atuais municípios de Guarapiranga, Mariana e Catas Altas. Esse processo ocorreu a partir da transição entre os séculos XVII e XVIII (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2002).

No século XVIII, o Caminho Novo¹⁷ cruzava Conselheiro Lafaiete de norte a sul, era uma das estradas reais que davam acesso do Rio de Janeiro à região de Minas Gerais, na época do Brasil Colônia. A abertura do Caminho Novo transformou o Arraial em uma importante localidade, atuando como um núcleo de acesso à região das minas de ouro (CEDEPLAR, 2010). Com isso, a ocupação se intensificou, a agricultura se desenvolveu na região e, em meados do século XVIII, a proporção de agricultores em relação a mineradores era bem maior que na maioria das outras localidades da região aurífera de Minas Gerais (ALMEIDA, 2012).

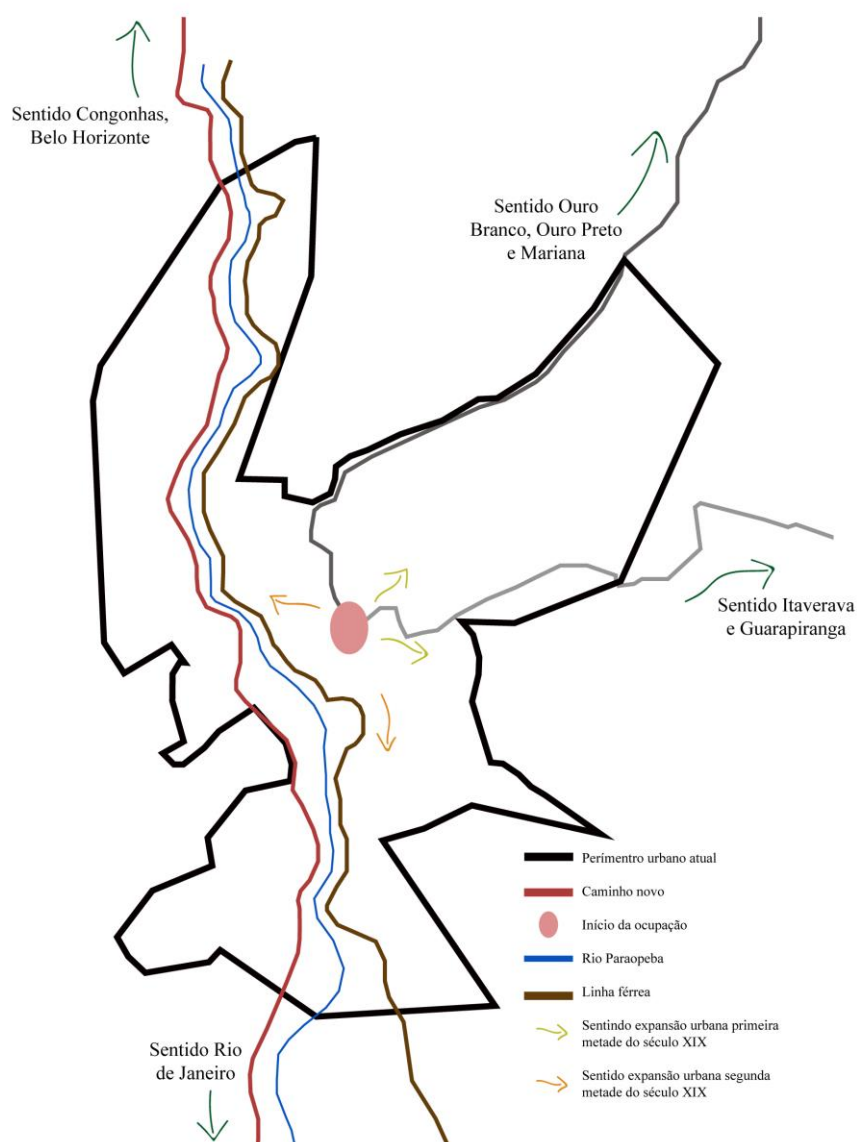
Diferente das localidades especializadas na extração de ouro, Conselheiro Lafaiete – na época ainda como Real Vila de Queluz – teve como base econômica, desde a primeira configuração da rede urbana do Alto Paraopeba, a atividade comercial.

¹⁷ O traçado do Caminho Novo corresponde à atual BR-040.

Ressalta-se que, mesmo com a vocação comercial do núcleo, também existia extração aurífera, ainda que em menor quantidade e relevância quando comparada a outros núcleos da época na região (CEDEPLAR, 2010).

O crescimento da povoação no século XIX se deu no sentido leste e, após a implantação da linha férrea¹⁸, no ano de 1883, a cidade se expandiu para outras direções, causando o surgimento de novos bairros (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2002). Desde sua fundação, a cidade apresentou um desenvolvimento contínuo e progressivo. Passados os anos mineradores, Lafaiete cresceu de maneira radiocêntrica.

Figura 05 – Expansão urbana de Conselheiro Lafaiete no final do século XIX



Fonte: produzido pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

18 O município é cortado de norte a sul pela Ferrovia Centro Atlântica (FCA), que faz parte da principal ferrovia brasileira – a Central do Brasil.

A implantação da linha férrea em 1883 e a construção de um ramal direcionado a Ouro Preto incentivou a instalação de empresas minerárias em Conselheiro Lafaiete. Entende-se que a exploração de manganês¹⁹ no entorno do núcleo urbano, ocorrida na transição entre os séculos XIX e XX, marcou um primeiro processo de inserção da mineração de ferro e manganês em larga escala na região, visto que atraíram empresas estrangeiras para o local²⁰ (SANTOS, 2008). Além disso, por ser o município mais bem equipado de infraestrutura da região e com a intensificação do processo industrial no século XX, diversas mineradoras e siderúrgicas surgiram no entorno do município e Conselheiro Lafaiete se tornou, novamente, ponto de apoio para as cidades vizinhas.

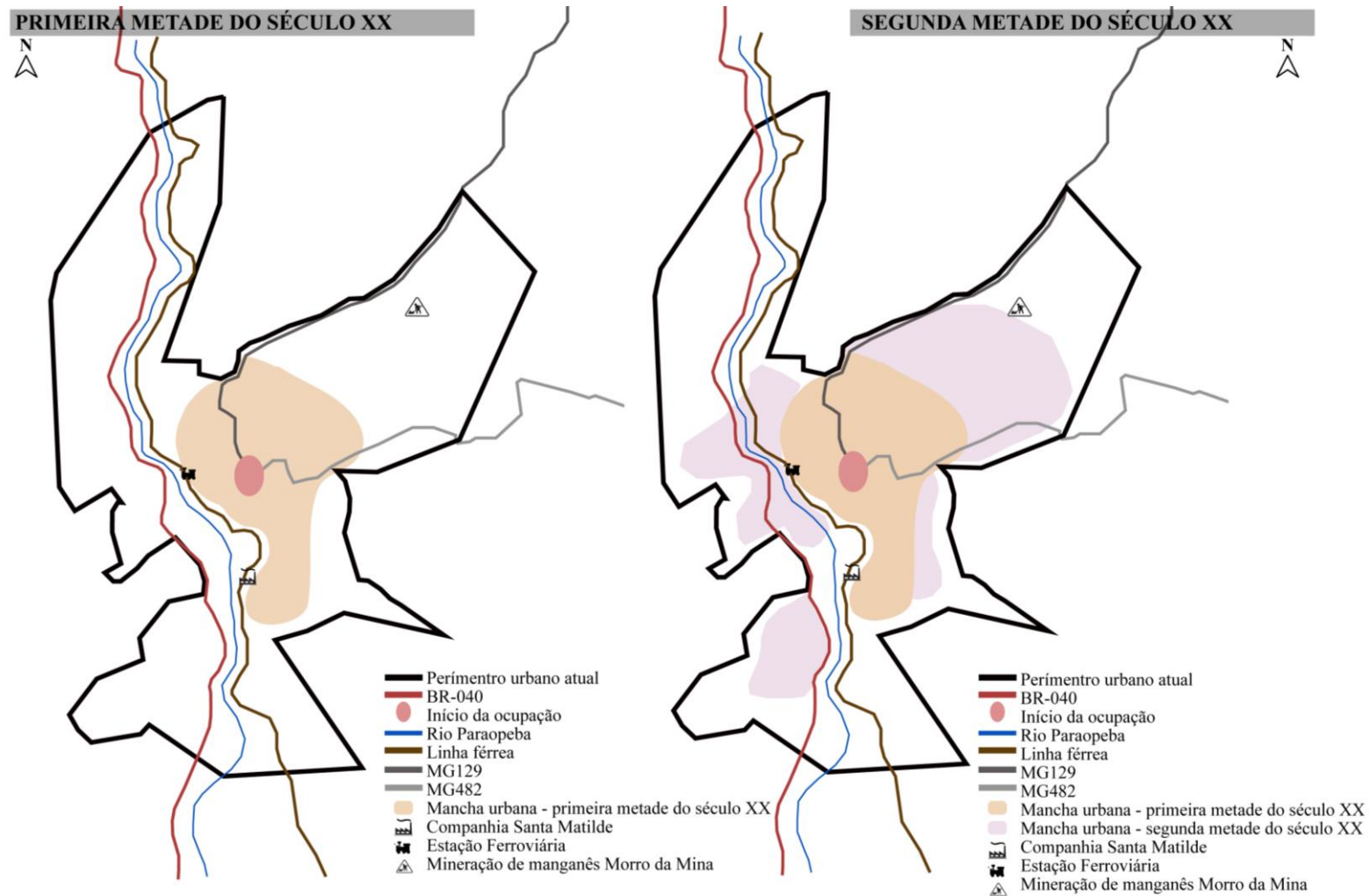
Dessa forma, instalou-se no município, no ano de 1916, a Companhia Santa Matilde, sendo inicialmente fábrica de produtos laticínios e que foi incorporada à linha férrea no ano de 1920. Num desdobramento dessa atividade, na década de 1940, a Companhia começou a efetuar reparos em seus próprios vagões e, a partir disso, passou a construí-los, apresentando-se como uma empresa de importação e fabricação, sendo esse o principal fator gerador de empregos no município a época (ALMEIDA, 2012).

A seguir, são apresentados (Figura 06) dois momentos da evolução urbana de Conselheiro Lafaiete, elaborados a partir da atual mancha urbana do município e a partir das bibliografias estudadas sobre o município. A primeira imagem representa a primeira metade do século XX, período em que a mancha urbana estava se expandindo gradativamente. A abertura da Companhia Santa Matilde, o início da exploração de manganês e a construção da estação ferroviária se tornaram novos vetores de crescimento urbano. A segunda imagem representa a segunda metade do século XX, período em que se intensificou a ocupação do município e a rodovia que liga Conselheiro Lafaiete a Belo Horizonte e ao Rio de Janeiro foi pavimentada e consolidada como BR-040, e as rodovias que ligam o município estudado a Ouro Preto e à Zona da Mata se tornaram a MG-129 e a MG-482, respectivamente.

¹⁹ O minério de manganês passou a ser responsável, nas primeiras décadas do século XX, por aproximadamente 35% das exportações oriundas do Estado de Minas Gerais (PRIEST, 1995).

²⁰ A Mineração Morro da Mina, localizada nas adjacências da sede de Conselheiro Lafaiete, é considerada a mais importante jazida de manganês explorada durante a primeira metade do século XX. Em 1920 tal jazida foi comprada pela empresa norte-americana United States Steel Corporation (SOUZA, 2015). A exploração dessa mina foi um vetor de crescimento no sentido nordeste do município, tornando-se o bairro denominado como Morro da Mina.

Figura 06 - Evolução urbana de Conselheiro Lafaiete na primeira metade do século XX e na segunda metade do século XX

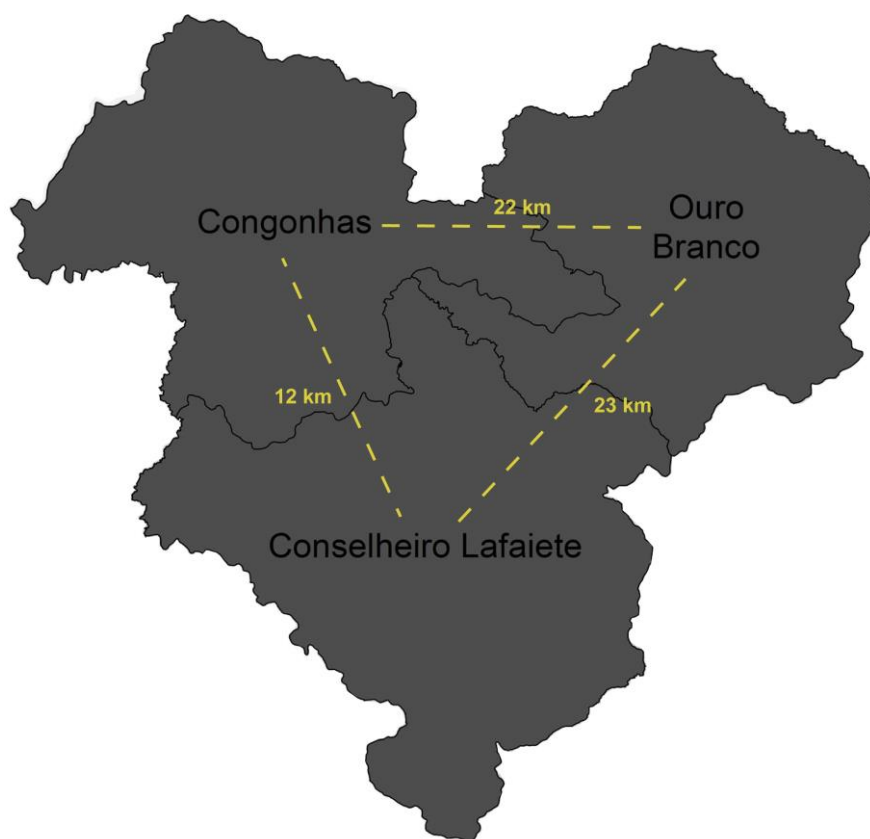


Fonte: produzido pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

A partir da década de 1970, iniciou-se a construção da Açominas, que modificou o cenário econômico do município e da região. Nesse período, Conselheiro Lafaiete havia perdido posição na produção industrial, como reflexo do processo de desativação do transporte ferroviário, que dava suporte na produção e transporte de equipamentos (COSTA e FLORES, 2011).

No período de construção da planta industrial da Açominas, os municípios mais impactados foram Congonhas – por abrigar em seu território aproximadamente 80% da área física da fábrica – e Ouro Branco – por ser a base urbana mais próxima da futura siderúrgica, ambos limítrofes de Conselheiro Lafaiete. Contudo, Conselheiro Lafaiete era o município mais bem equipado de infraestrutura e com maior população na região, tornando-se assim o local preferido de moradia de grande parte dos trabalhadores de alta renda, tanto das empreiteiras quanto da própria Açominas – que ainda estava em processo de implantação (COSTA e FLORES, 2011). Por meio da Figura 07 é possível observar a distância entre os centros urbanos de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas.

Figura 07 – Distâncias entre os centros urbanos de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas



Fonte: organizado pela autora (2018).

A implantação da siderúrgica atraiu para a região pessoas de diversos estados brasileiros à procura de emprego, e grande parte dessa população buscava habitação em Conselheiro Lafaiete, causando um aumento populacional a partir dos anos de 1970. A partir da década de 1980, Conselheiro Lafaiete se consolidou como polo voltado à prestação de serviços, como apoio à mineração e à indústria. Associado a essas atividades foram instalados, de maneira progressiva, estabelecimentos comerciais, de serviços e também ligados à educação e saúde. Com o desenvolvimento e consolidação desse polo, os principais municípios da região do Alto do Paraopeba – Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas – passaram a integrar suas funções, sendo Congonhas um polo minerário, Ouro Branco um polo industrial e Conselheiro Lafaiete um polo comercial e de serviços (SOUZA, 2010).

Dessa forma, nota-se que esses são os três municípios que dispõem dos maiores potenciais socioeconômicos e populacionais na região. Contudo, evidencia-se um eixo de polarização partindo do município de Conselheiro Lafaiete em direção aos municípios da região. Acredita-se que isso ocorra devido à posição geográfica central de Conselheiro Lafaiete e ao seu sistema rodoviário, formado pela rodovia BR-040, uma das principais rodovias brasileiras, que dá acesso aos municípios de Congonhas e à capital Belo Horizonte; pela rodovia MG-129, que liga Conselheiro Lafaiete a Ouro Branco; e pela rodovia MG-482, que conecta aos municípios da Zona da Mata. Essas rodovias possibilitam um maior raio de influência de Conselheiro Lafaiete no contexto microrregional²¹.

Aliado a isso, o município conta com a presença da Ferrovia Centro Atlântica (FCA), que serve para o transporte de minério de ferro e seus agregados, e o aeroporto Bandeirinhas, com infraestrutura apenas para aeronaves de pequeno porte.

2.2. Características gerais

Em uma hierarquia urbana, existem forças de interação entre as cidades, que são articuladas pelas estratégias adotadas de desenvolvimento econômico e social. Essa interação intermunicipal permite pensarmos em redes de cidades, e não apenas em centros isolados. Dessa forma, as análises realizadas sobre Conselheiro Lafaiete serão

²¹ O município está inserido na Microrregião de Conselheiro Lafaiete, na qual também fazem parte os municípios de Cristiano Ottoni, São Brás do Suaçuí, Desterro de Entre Rios, Queluzito, Itaverava, Casa Grande, Santana dos Montes e Catas Altas da Noruega.

comparadas com as cidades de Congonhas e Ouro Branco, pela articulação e complementaridade existente entre eles e por serem os municípios economicamente mais importantes da região.

Primeiramente, é importante salientar que nas últimas décadas do século XX, muitas das estratégias de produção e reprodução do capital passaram por transformações que influenciaram a organização do espaço da indústria e a localização dos empreendimentos industriais no território mundial e também no Brasil. Para Sposito (2015), na década de 1970, evidenciou-se a crise do modelo fordista de produção. A decadência deste modelo resultou em um longo processo de reestruturação dos setores econômicos e transformou os setores social e político devido a mudanças no mundo do trabalho e nas formas de atuação dos Estados. Segundo o autor, governos e empresas adotaram medidas de adaptação ao contexto econômico do período, ocasionando um processo de reestruturação que passou a ser reconhecido por alguns estudiosos como um regime de acumulação flexível. Harvey evidencia:

A acumulação flexível, como vou chamá-la, é marcada por um confronto direto com a rigidez do fordismo. Ela se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e dos padrões de consumo. Caracteriza-se pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional (HARVEY, 1992, p. 50).

Como reflexo desse regime de acumulação flexível, Conselheiro Lafaiete atraiu, a partir da década de 1970, um considerável número de migrantes no âmbito microrregional, contribuindo para o aumento do porte demográfico do município (COSTA e FLORES, 2001). De acordo com o IBGE (1980, 1991, 2000, 2010), entre os anos de 1980 e 2010, a população de Conselheiro Lafaiete cresceu em 60%, totalizando um aumento de 44.074 habitantes. A população urbana do município, que era de 66.945 habitantes em 1980 passou para 111.266 em 2010.

Quadro 04 – População total e urbana 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco

MUNICÍPIO	1980		1991		2000		2010	
	TOTAL	URBANA	TOTAL	URBANA	TOTAL	URBANA	TOTAL	URBANA
C. Lafaiete	72.438	66.945	89.059	83.451	102.836	99.515	116.512	111.266
Congonhas	30.776	23.802	35.364	29.486	41.256	39.458	48.519	47.236
Ouro Branco	12.203	8.392	27.423	23.631	30.383	26.303	35.268	31.609
Total	115.417	99.139	151.886	136.568	174.475	165.276	200.299	190.111
Total MG	13.378.553	8.982.134	15.743.152	11.786.893	17.891.494	14.671.828	19.595.309	16.713.654

Fonte: Censo Demográfico de Minas Gerais, IBGE (1980, 1991, 2000 e 2010).

Observa-se que os municípios de Congonhas e Ouro Branco também experimentaram um aumento populacional no período, com a população de Ouro Branco sofrendo o maior crescimento na década de 1980, atingindo um aumento de 105%. O aumento populacional de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas é atribuído à implantação da Açominas na década de 1980, mesmo que esse número ainda seja baixo mediante os estudos populacionais iniciais da instauração da indústria²² para os três municípios.

A implantação da Açominas em é resultado do regime de acumulação flexível, que desencadeou a desconcentração industrial. De acordo com Diniz e Crocco (1996), no Brasil, a partir da década de 1970, houve um acelerado processo de desconcentração industrial que se caracterizou por:

- a) os efeitos dos aumentos dos custos e da reversão da polarização das áreas metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo;
- b) o desenvolvimento da infraestrutura e seus efeitos na unificação do mercado e na criação de economias de urbanização em várias outras cidades ou regiões;
- c) o papel da política econômica em termos de investimento estatal produtivo direto e os incentivos fiscais regionais;
- d) o papel dos recursos naturais, através do impacto das fronteiras agrícola e mineral (DINIZ; CROCCO, 1996, p. 80).

Com o surgimento da indústria de alta tecnologia, houve a introdução de uma nova lógica de localização industrial (MENDES, 2009). Deste modo, o processo produtivo pode ser separado em diferentes espaços, uma vez que por meio da melhoria nos fluxos das telecomunicações e da acessibilidade, torna-se possível a integração e comunicação eficiente de diversos setores da indústria.

Nesse contexto, torna-se pertinente analisar os empregos disponíveis nos municípios. Ao analisar os dados de emprego da RAIS entre os anos de 1990 a 2000, observa-se que o emprego industrial caiu significativamente na área e houve um aumento das atividades comerciais e de serviços (nesse setor, o município de Ouro Branco apresentou um decréscimo), principalmente no município de Conselheiro Lafaiete.

²² Os estudos populacionais da instauração da indústria previam que a cidade Ouro Branco, onde está localizado o núcleo de apoio residencial da força de trabalho diretamente empregada pela Açominas, passaria de uma população de 2.409 habitantes em 1970 para 184.414 habitantes em 1985. As outras duas cidades que também estariam diretamente sujeitas a consequências socioespaciais diversas – Congonhas e Conselheiro Lafaiete – passariam respectivamente de uma população urbana de 11.165 e 45.507 habitantes em 1970, para 25.320 e 127.814 habitantes em 1985 (SOUZA, 2015).

Quadro 05 – Dados de empregos dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco

MUNICÍPIO	INDÚSTRIA		CONSTRUÇÃO CIVIL		COMÉRCIO		SERVIÇOS		AGROPECUÁRIA		OUTROS/IGNOR		TOTAL	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
2000														
Conselheiro Lafaiete	1318	23,01	320	19,48	3332	70,59	4641	40,21	291	75,39	0	0,00	9902	41,23
Congonhas	923	16,12	200	12,17	752	15,93	3217	27,87	63	16,32	0	0,00	5155	21,46
Ouro Branco	3486	60,87	1123	68,35	636	13,47	3685	31,92	32	8,29	0	0,00	8962	37,31
Total	5727	100,00	1643	100,00	4720	100,00	11543	100,00	386	100,00	0	0,00	24019	100,00
1995														
Conselheiro Lafaiete	1959	31,13	317	17,27	2699	70,90	4010	39,50	167	67,34	136	70,10	9288	41,22
Congonhas	596	9,47	1430	77,89	634	16,65	3169	31,21	46	18,55	54	27,84	5929	26,31
Ouro Branco	3738	59,40	89	4,85	474	12,45	2974	29,29	35	14,11	4	2,06	7314	32,46
Total	6293	100,00	1836	100,00	3807	100,00	10153	100,00	248	100,00	194	100,00	22531	100,00
1990														
Conselheiro Lafaiete	1157	14,08	154	6,22	2169	72,32	2702	32,02	28	82,35	718	67,35	6928	29,83
Congonhas	1511	18,39	1636	66,13	560	18,67	1882	22,30	2	5,88	211	19,79	5802	24,98
Ouro Branco	5549	67,53	684	27,65	270	9,00	3854	45,67	4	11,76	137	12,85	10498	45,20
Total	8217	100,00	2474	100,00	2999	100,00	8438	100,00	34	100,00	1066	100,00	23228	100,00

Fonte: RAIS – Ministério do Trabalho e Emprego (1990, 1995 e 2000).

*ABS = valor absoluto

Ao analisar o Quadro 05, nota-se que em 1990 – no conjunto dos municípios de maior influência da região: Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas – haviam 8.217 trabalhadores no setor industrial. Em 1995 esse total apresentou um decréscimo para 6.293, reduzindo-se para 5.727 em 2000. De uma queda total de 2.490 empregos industriais da área, 2.063 eram de Ouro Branco, demonstrando, sobretudo, a reestruturação produtiva da Açominas, associada ao seu processo de privatização no fim da década analisada (RAIS, 1990, 1995 e 2000).

Observa-se, ainda, por meio da análise do quadro anterior que nos setores de serviço, comércio e agropecuária o município de Conselheiro Lafaiete se destacou na microrregião, apresentando um aumento de 1.163 empregos no setor comercial, 1.939 no setor de serviços e 268 no setor agropecuário. Os municípios de Ouro Branco e Congonhas pouco se desenvolveram nesses setores, atingindo juntos um aumento de 558 empregos no setor comercial, 89 no setor agropecuário e em relação ao setor de serviços, Congonhas obteve um aumento de 1.335 empregos, enquanto Ouro Branco apresentou uma diminuição de 169. Esses dados demonstram que Conselheiro Lafaiete continuou em processo de crescimento e reafirmam o seu estabelecimento como polo comercial e de serviços na região (RAIS, 1990, 1995 e 2000).

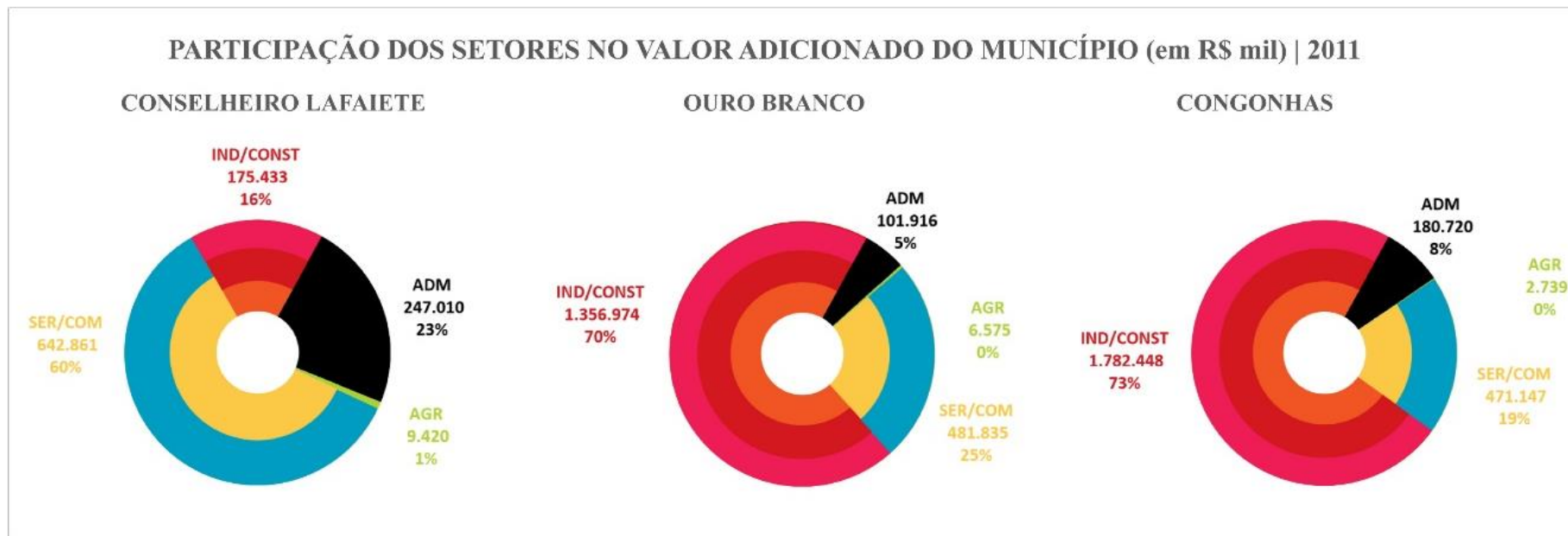
Observa-se que esse processo é resultado da reestruturação produtiva e que Conselheiro Lafaiete incorporou essa mudança em seu território, sobretudo a partir da transição de uma economia industrial para uma maior participação do setor terciário. Desse modo, é possível observar que o município passou a receber um número maior de serviços e comércio, como a criação de novos centros médicos e odontológicos, abertura de franquias e magazines, implantação de novos cursos de graduação, construção de *shopping center*, entre outros.

Um dado que corrobora com o fato de Conselheiro Lafaiete ser um polo comercial e de serviços na região é a participação dos setores no Valor Adicionado²³ do município no ano de 2011. O setor de comércio e serviços foi equivalente a 60% do PIB arrecadado no município, enquanto o setor industrial e de construção civil atingiram 16%, o setor administrativo apresentou 23% e o setor da agricultura 1%. Nota-se que em Ouro Branco o setor industrial e de construção civil atingiu a maior

²³ De acordo com a FJP, o Valor Adicionado corresponde ao valor que a atividade acrescenta aos bens e serviços consumidos no seu processo produtivo. É a contribuição ao produto interno bruto pelas diversas atividades econômicas, obtida pela diferença entre o valor de produção e o consumo intermediário absorvido por essas atividades. No cálculo do valor adicionado os impostos são desconsiderados. E o setor de serviços engloba o comércio.

participação no Valor Adicionado, chegando a 70%. Esse fato também se repetiu em Congonhas, em que o município atingiu 73% neste mesmo setor (SEBRAE, 2011). Observe os gráficos da Figura 08.

Figura 08 - Gráficos da participação dos setores no valor adicionado dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas, no ano de 2013



Fonte: SEBRAE (2011)²⁴. Organizado pela autora (2018).

24 Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br>.

Ao se analisar o IDHM²⁵ do censo de 2010 dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco, observa-se que eles estão na faixa de Desenvolvimento Humano Alto²⁶, consequência principalmente dos elevados índices de longevidade – vida longa e saudável – e renda – padrão de vida. Analisa-se, por meio da Tabela 04, que os menores valores de IDHM dos três municípios são os relacionados à educação – acesso ao conhecimento. Ouro Branco apresentou o maior valor de IDHM, seguindo por Conselheiro Lafaiete e, por último, o município de Congonhas.

Tabela 04 – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal do ano de 2010 dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco

IDHM	LONGEVIDADE	RENDA	EDUCAÇÃO	TOTAL
C. Lafaiete	0,860	0,736	0,697	0,761
Congonhas	0,877	0,732	0,665	0,753
Ouro Branco	0,872	0,753	0,680	0,764

Fonte: PNUD, IPEA e FJP (2010)²⁷. Organizado pela autora (2018).

Um reflexo desses altos valores do IDHM dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco é que a renda per capita dos municípios vem aumentando significativamente desde o ano de 1991. De acordo com o IBGE (2010), a renda per capita média de Conselheiro Lafaiete cresceu 116,74%, passando de R\$360,62 em 1991 para R\$781,59 em 2010, equivalendo a uma taxa de crescimento anual de 4,16% no período. Já a proporção de pessoas com renda domiciliar per capita inferior a R\$140,00 no município passou de 32,14% em 1991 para 5,95% em 2010, demonstrando uma melhora econômico-social no município. Além disso, observa-se que a desigualdade de renda nesse período, descrita por meio do Índice de Gini²⁸, pouco se modificou, passando de 0,53 em 1991 para 0,49 em 2010.

O aumento da renda per capita no município de Conselheiro Lafaiete está aliada ao fato de que, a partir do ano 2000, o surgimento de empreendimentos de pequeno, médio e grande portes nos setores comercial, industrial, educacional e de prestação de serviços, gerou uma ampliação e diversificação de oferta e demanda de empregos. Atrelado a isso, ampliou-se o número de migrantes para o município. Dessa forma, o

²⁵ O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal é uma medida composta de indicadores de três dimensões do desenvolvimento humano: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano.

²⁶ IDHM entre 0,700 e 0,799.

²⁷ Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br>.

²⁸ O Índice de Gini é o instrumento utilizado para calcular o grau da concentração de renda, apontando a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de 0 a 1, em que 0 significa total igualdade de renda e o valor 1 significa completa desigualdade de renda.

mercado imobiliário da cidade foi atingido diretamente, visto que além da população residente no município e os novos migrantes, muitas pessoas que trabalhavam nos municípios da microrregião em indústrias siderúrgicas e extrativas, em instituições de ensino e estabelecimentos comerciais, entre outros, passaram a realizar suas necessidades habitacionais em Conselheiro Lafaiete (PINTO e FERNANDES, 2017).

A presença de grandes empresas mineradoras e siderúrgicas tais como Vale, MRS Logística, Gerdau, Companhia Siderúrgica Nacional (CSN) e Vallourec Sumitomo Tubos do Brasil (VSB) nas cidades vizinhas de Ouro Branco, Congonhas e Jeceaba, representa a influência da atividade industrial na economia local. Apesar dessas empresas estarem estabelecidas em cidades próximas a Conselheiro Lafaiete, um grande número da mão de obra empregada nas mesmas reside no município.

De acordo com a FJP (2018), no período entre os anos 2000 e 2010, em todos os municípios de Minas Gerais com taxas de crescimento populacional acima da média, verificaram-se também saldo líquido migratório positivos (SLM), excetuando-se Barbacena, Nazareno e Carandaí. Os maiores SLM foram observados para Conselheiro Lafaiete (3,0 mil pessoas) e Ouro Branco (2,0 mil pessoas). Respectivamente, as taxas de crescimento populacional desses municípios foram de 1,3% e 1,5% ao ano (FJP, 2010).

Os imigrantes de Conselheiro Lafaiete (9.092) vieram em grande parte de Belo Horizonte (9,4%), Congonhas (5,6%), Itaverava (4,0%), São Paulo (3,3%) e Juiz de Fora (2,5%), no período 2000-2010. Em Conselheiro Lafaiete, os SLM foram positivos em relação a Belo Horizonte e Juiz de Fora, municípios que se destacaram, ao mesmo tempo, como origem e destino dos migrantes (FJP, 2018).

Segundo censo do IBGE (2010), 11.892 residentes de Conselheiro Lafaiete exerciam o trabalho principal em outro município, dos quais: 3.467 pessoas em indústrias de transformação e 2.344 pessoas em indústrias extrativas. Em contrapartida, ao analisar o número de residentes empregados no próprio município, 3.235 pessoas se encontravam vinculadas à indústria de transformação e 581 à indústria extrativa. Observe a seguir.

Tabela 05 – Empregados em Conselheiro Lafaiete e em outros municípios

EMPREGADOS EM OUTRO MUNICÍPIO		EMPREGADOS EM CONSELHEIRO LAFAIETE	
INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS
3.467	2.344	3.235	581

Fonte: IBGE, 2010. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br>.

Dessa forma, observa-se que grande parcela dos funcionários de indústrias de transformação e indústrias extrativas sediadas nas cidades vizinhas continuam escolhendo Conselheiro Lafaiete para residirem, evidenciando a presença dos movimentos pendulares entre as cidades da região. Essa preferência demonstra o papel do município de cidade dormitório²⁹, mas que também é dotado de outros serviços atrativos, como saúde, lazer, educação e um comércio diversificado, com grandes magazines e franquias, característico de cidades médias.

Atribui-se como movimento pendular, genericamente, o movimento realizado por um conjunto de indivíduos que se desloca entre um núcleo urbano em que se localiza seu domicílio e outro onde trabalha ou estuda, determinado conforme quesito dos Censos Demográficos brasileiro. Essas unidades espaciais normalmente são municípios relativamente próximos e envolvem, na sua maioria, deslocamentos curtos (LOBO et al, 2016).

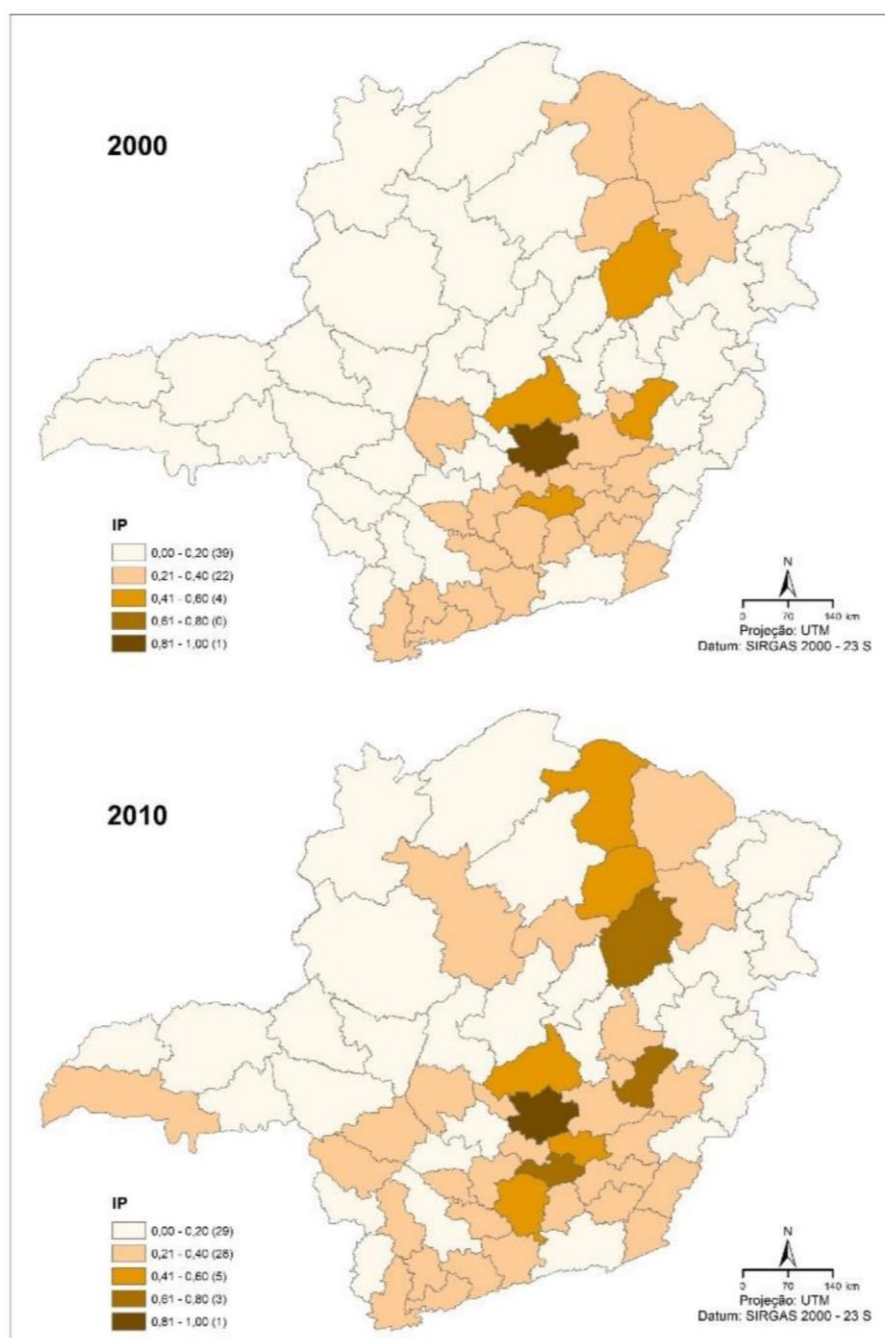
Contudo, a mobilidade pendular difere dos movimentos migratórios, apesar de demonstrar alguns efeitos similares uma vez que efetivamente a unidade espacial de referência experimenta um acréscimo populacional mais ou menos significativo em determinados momentos ao longo do dia (LOBO et al, 2016). De acordo com Aranha (2005):

Do ponto de vista demográfico, os deslocamentos pendulares modificam provisoriamente o volume populacional do município e aumentam ou diminuem seu tamanho dependendo das características de cada área. Assim, se o município for mais concentrador ou mais dispersor, os deslocamentos podem gerar maior ou menor demanda por serviços ou bens ou aumentar sua oferta para a população residente (ARANHA 2005, p. 26).

²⁹ Entende-se como cidade dormitório o município em que os moradores ali fixam residência mas trabalham em municípios vizinhos.

Com base nos estudos realizados por Lobo et al (2016) sobre mobilidade pendular nas microrregiões de Minas Gerais, as microrregiões que mostram maior intensidade nos movimentos pendulares correspondem a um grupo reduzido de regiões mais urbanizadas e industrializadas, localizadas na área central do estado, que são o entorno de Belo Horizonte, a Microrregião de Ipatinga e a Microrregião de Conselheiro Lafaiete. Na Figura 09 é possível observar, de forma sintética, a distribuição espacial da mobilidade da população, com base na denominada Razão de Pendularidade.

Figura 09 – Índice de Pendularidade (IP) das microrregiões de Minas Gerais, 2000-2010



Fonte: IBGE (2000; 2010), organizado por Lobo et al (2016).

Algumas cidades se “beneficiam” do aumento provisório da população por causa do incremento da demanda de vários serviços locais, o que se pode observar na cidade estudada. Conselheiro Lafaiete acolhe instituições de ensino de níveis técnico e superior, nos âmbitos público e privado, que estimulam o desenvolvimento do município, assim como as atividades industriais e comerciais. A criação dos centros de ensino superior em Conselheiro Lafaiete como a FDCL, a FASAR, a UNIPAC, o CES-CL, entre outros, assim como os *campi* do IFMG presentes em Ouro Branco e Congonhas, juntamente do campus Alto Paraopeba da UFSJ em Ouro Branco, oferecendo cursos como Administração, Arquitetura e Urbanismo, Ciências Contábeis, Direito, Educação Física, Engenharias, Farmácia, Geografia, Letras, Nutrição, Pedagogia, Psicologia, Serviço Social, Turismo, entre outros. Esse fator intensificou a migração na região, uma vez que grande parte dos funcionários e estudantes destas instituições residem em Conselheiro Lafaiete.

Observa-se que o município obteve ganhos de escala a partir de processos de concentração espacial da população da região (mercado consumidor e força de trabalho), meios de produção e proximidade da matéria-prima. Conselheiro Lafaiete cresceu muito e com isso se complexificou a economia, de modo a mudar a divisão social do trabalho no município. Pode-se observar, na tabela a seguir, um panorama dos serviços relacionados a hospedagem, saúde, educação, comércio e transporte oferecidos em Conselheiro Lafaiete.

Tabela 06 – Serviços em Conselheiro Lafaiete

SERVIÇO	QUANTIDADE
HOTÉIS E POUSADAS	23
ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE	68
LEITOS DE INTERNAÇÃO	267
CENTROS DE ENSINO SUPERIOR	10
LOJAS DE DEPARTAMENTO	9
VIAÇÕES RODOVIÁRIAS	18

Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018).

Diante desses fatos, observou-se, em Conselheiro Lafaiete, o aparecimento de fenômenos urbanos até então presentes somente em cidades maiores, como a

especulação imobiliária, verticalização da área central, surgimento de bairros e loteamentos de diferenciação socioeconômica, além da intensificação do trânsito. Com isso, o município passou a apresentar diversos problemas que vem se acentuando e sobrepondo diferentes camadas de ocupação ao longo dos anos, por meio das brechas encontradas nas leis municipais. Observe (Figura 10) o processo de verticalização presente na área central do município.

Figura 10 - Fotografia da região central de Conselheiro Lafaiete



Fonte: Vertente das Gerais³⁰ (2017). Autoria: desconhecida.

A legislação de ordenamento territorial antes da aprovação do Plano Diretor era o Código de Obras, criado em de 1957 e que teve a revisão de alguns artigos em 2004. Desse modo, observa-se que persiste uma lei obsoleta, escrita em uma época em que a população do município era muito menor que a atual e que apresenta parâmetros generalizados, sem zoneamento ou outra especificação.

Dessa forma, o município desenvolveu-se com um mínimo arcabouço técnico e sem um planejamento urbano adequado. Embora a aprovação do Plano Diretor fosse obrigatória desde a Constituição Federal de 1988 e exigida pelo Estatuto da Cidade (2001), a versão efetiva só foi instaurada em Conselheiro Lafaiete no ano de 2010, quando sua população já havia ultrapassado os cento e dez mil habitantes.

³⁰ Disponível em: <http://http://vertentesdasgerais.com.br>.

2.3. A política municipal de planejamento urbano

A instituição do planejamento urbano nas administrações municipais no Brasil se disseminou a partir da década de 1970, com o intuito de proporcionar o desenvolvimento e o equilíbrio das cidades. Nota-se uma grande participação do Estado na realização das principais iniciativas de intervenções urbanas, que marcaram o início das ações direcionadas para o planejamento urbano. O ponto de partida para esse planejamento era a definição de padrões adequados de ordenamento do espaço físico, cunhados por investimentos públicos e uma legislação de uso e ocupação do solo (BRASIL, 2001a). Marcelo Lopes de Souza afirma:

A cidade, produto dos processos socioespaciais que refletem a interação entre várias escalas geográficas, deve aparecer não como uma massa passivamente modelável ou como uma máquina perfeitamente controlável pelo Estado (tecnicamente instruído por planejadores racionalistas e tecnocráticos), mas como um fenômeno gerado pela interação complexa, jamais plenamente previsível ou manipulável, de uma miríade de agentes modeladores do espaço, interesses, significações e fatores estruturais, sendo o Estado apenas um dos condicionantes em jogo (ainda que seja um condicionante crucial nas modernas sociedades capitalistas) (SOUZA, 2001, p. 52).

O planejamento urbano é necessário para um melhor funcionamento da estrutura socioespacial dos municípios, independentemente do nível de complexidade da sociedade na qual está inserido. Ele deve ser feito a partir de um “esforço prognóstico”, por meio da análise dos desdobramentos da atual circunstância das cidades (SOUZA, 2001). Dessa forma, não se pode falar em planejamento urbano sem remeter à gestão urbana. Esses são conceitos que devem caminhar juntos. O planejamento urbano refere-se ao futuro, visto que objetiva prevenir-se contra possíveis falhas, por meio da análise dos problemas atuais. Já a gestão urbana remete ao presente, uma vez que conduz uma situação de acordo com os recursos disponíveis e considerando as necessidades imediatas (SOUZA, 2001). Como afirmou Souza: “o planejamento é a preparação para a gestão futura, buscando-se evitar ou minimizar problemas e ampliar margens de manobra” (2001, p.46).

O planejamento urbano que se desenvolveu no Brasil nas últimas décadas, se deu por meio de algumas legislações, sendo o Plano Diretor uma das mais propagadas. Segundo o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é “o instrumento básico da política de

desenvolvimento e expansão urbana”. Completando o conceito, Flávio Villaça (2011) afirma que o Plano Diretor é:

Um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longos prazos, e aprovadas por lei municipal (Villaça, 2011, p.186).

Desta forma, nota-se que o Plano Diretor abrange os principais problemas da cidade, como os de transporte, saneamento básico, distribuição espacial dos equipamentos, enchentes, educação, saúde, habitação de interesse social, meio ambiente, assim como as questões relacionadas ao desenvolvimento econômico e social do município, como ocorre em um significativo número de planos diretores. Contudo, não basta apenas a criação do plano, mas sua aplicação. Conforme afirmou Stephan et al:

A aplicação de um Plano Diretor passa por duas principais dificuldades: a necessidade de compreensão por parte dos gestores públicos para com o papel do planejamento e o papel da legislação no planejamento. A elaboração do plano, além de cumprir o que exige a lei, atende eventualmente a pressão por parte de um grupo reduzido de pessoas interessadas em sua existência. O desafio, portanto, não é elaborar os planos diretores e sim aplicá-los. De tal forma, é importante avaliar, além dos processos de participação e do conteúdo, a aplicação dos planos, já a partir dos primeiros anos de sua vigência (STEPHAN et al. 2012, p. 43).

Segundo Maricato (apud Arantes et al, 2000), existe um uso seletivo dos planos diretores, pois o que se observa é o desempenho arbitrário do poder, beneficiando, em grande parte, uma pequena parcela da sociedade que possui interesses fundiários, políticos, econômicos e sociais. Maricato (apud Arantes et al, 2000) afirma que para camuflar o insucesso dos planos não implantados ou sem conteúdo eficiente para a sociedade, as denominações se diversificam: Plano Diretor, Planejamento Integrado, Plano Urbanístico Básico, Plano Municipal de Desenvolvimento, entre outros.

Maricato (apud Arantes et al, 2000) também afirma que os planos diretores municipais normalmente não são totalmente implantados, pois as obras necessárias não

estão diretamente apontadas no plano, tornando-se não autoaplicáveis. O que se observa é a ocorrência de legislação dúbia ou uma incorreta aplicação da lei, que dá abertura para inúmeras interpretações a respeito da legislação, resultando cada vez mais em problemas socioambientais dentro do espaço urbano.

2.3.1 O Estatuto da Cidade

A Constituição Federal de 1988 aprovou o capítulo sobre política urbana, que foi precedido por uma mobilização sociopolítica, apresentada pela Emenda Popular Pela Reforma Urbana, e regulamentada por meio do Estatuto da Cidade no ano de 2001 (FERNANDES, 2013).

O Estatuto da Cidade, de 2001, foi considerado um avanço legislativo na história do país, que objetivou o desenvolvimento da função social dos municípios brasileiros e garantir o bem-estar de seus habitantes. Sua aprovação foi conquistada após décadas de lutas pelos movimentos populares, conduzidas pela “participação de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito à cidade e à habitação e de lutas cotidianas por melhores serviços públicos” (BRASIL, 2001a).

Sem dúvida, estamos diante de uma lei admiravelmente progressista, inovadora, com vocação democrática, autenticamente voltada para construção de cidades onde será sempre preservado o bem estar coletivo da população. Esta grande vitória na conquista do Estatuto, entretanto, só se efetivará na medida em que as forças sociais que o construíram busquem torná-la realidade no cotidiano das práticas administrativas de nossas cidades (BRASIL, 2001a, p. 9).

Desde sua aprovação, segundo Edésio Fernandes (2013), o Estatuto da Cidade tem sido aplaudido internacionalmente por ser uma legislação de referência, disponibilizando um apoio jurídico sólido para as estratégias governamentais e sociopolíticas engajadas com o progresso da reforma urbana. A lei federal enfatizou a função social da propriedade e da cidade, incentivando as políticas públicas de inclusão socioespacial. O Estatuto incluiu vários instrumentos urbanísticos e jurídicos, assim como processos sociopolíticos e recursos financeiros destinados à realização de uma gestão urbana justa e eficiente. Também reconheceu os direitos comuns dos moradores de assentamentos informais e propôs um sistema de gestão democrático. Essas dimensões estabeleceram uma referência de governança urbana no Brasil (FERNANDES, 2013).

O Estatuto da Cidade estabeleceu o Plano Diretor como instrumento de política de desenvolvimento e expansão urbana. O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de especificações e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano, envolvendo questões relacionadas aos aspectos urbanos, sociais, econômicos e ambientais.

O Capítulo III do Estatuto da Cidade trata do Plano Diretor e o Artigo 42 apresenta os quesitos mínimos necessários a serem nele incluídos. São citados, nos incisos I e II desse artigo, alguns instrumentos de política urbana que deverão estar presentes no Plano, são eles: a tríade Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias³¹, o IPTU Progressivo no Tempo³² e a Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa; o Direito de Preempção³³; a Outorga Onerosa do Direito de Construir³⁴; as Operações Urbanas Consorciadas³⁵ e a Transferência do Direito de Construir³⁶ (Brasil, 2001b); além do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)³⁷, não citado no Artigo 42, mas presente no Estatuto da Cidade.

³¹ O instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias objetiva o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, induzindo a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, localizados em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos, evitando expansão horizontal e espraiamento urbano. No Plano deve constar as áreas sujeitas a aplicação do instrumento. As diretrizes para a aplicação desse instrumento deverão estar presentes em Lei Municipal Específica (Brasil, 2001b).

³² O IPTU Progressivo no Tempo, determinado em Lei Municipal Específica, poderá ser aplicado por meio do aumento da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos e sua aplicação pode ser fiscal ou extrafiscal (Brasil, 2001b).

³³ O Direito de Preempção pretende conceder ao Poder Público municipal preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, com o objetivo de atender as funções sociais da cidade, desde que não haja outro imóvel no bairro ou na mesma localidade. Determina, ainda, que a aplicação desse instrumento poderá acontecer de forma imediata pelo Poder Público Municipal e para ele deve ser criada uma Lei Municipal Específica, com a delimitação da área onde se incidirá a aplicação do instrumento (Brasil, 2001b).

³⁴ A Outorga Onerosa do Direito de Construir trata da venda ou transferência do direito de construir, fundamentado pelo direito de superfície e a função social da propriedade, no qual pode ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico validado. Depende de Lei Municipal Específica que estabelecerá as condições para sua aplicação (Brasil, 2001b).

³⁵ Em relação às Operações Urbanas Consorciadas, esse instrumento determina intervenções urbanísticas, em parceria com a iniciativa privada, voltadas para transformações estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário, atendendo ao interesse público. Precisa ser complementada em Lei Municipal Específica³⁵ (Brasil, 2001b).

³⁶ A Transferência do Direito de Construir trata da permissão aos proprietários de imóveis tombados serem compensados pelo fato de que em seus imóveis os coeficientes básicos estabelecidos para o território urbano não podem ser atingidos, sob pena de prejudicar o propósito da salvaguarda de imóveis de interesse histórico, paisagístico ou ambiental. É um instrumento que pode ser criado em uma Lei Municipal Específica, baseada no Plano Diretor (Brasil, 2001b).

³⁷ O Estudo de Impacto de Vizinhança faz a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno, no caso de construção de grandes empreendimentos. Para ele também deve ser criada uma Lei Municipal Específica (Brasil, 2001b).

O inciso III do Artigo 42 do Estatuto da cidade determina que o Plano Diretor deva conter um sistema de acompanhamento e controle entendido aqui como setor responsável pela aplicação do Plano Diretor, juntamente com um conselho municipal como órgão de acompanhamento.

2.4. O Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete

Segundo a Cartilha “Plano Diretor - participar é um direito!”, desenvolvida pelo Instituto Polis (2005), todo plano deve apresentar um conteúdo que permita a sua aplicação imediata, logo após a sua aprovação, para que seja considerado um Plano Diretor autoaplicável. Um Plano Diretor que contenha apenas diretrizes não se verifica precisão em sua aplicação.

A primeira versão do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete foi elaborada no ano de 1999, contudo nunca saiu da “gaveta”. Foi somente no ano de 2010 que se instaurou sua nova versão, porém elaborada na Câmara Municipal a portas fechadas, de acordo com entrevista cedida por um ex-prefeito do município.

Analisando o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete de acordo com o Artigo 42 do Estatuto da Cidade, um primeiro ponto se refere ao inciso I, que determina que o Plano Diretor deva conter “a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização” (Brasil, 2001b, p.27). O Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete estabelece as áreas passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, define que o instrumento poderá ser aplicado apenas em áreas com condições adequadas de infraestrutura e topografia para adensamento, e também onde esse instrumento não pode ser aplicado. Contudo não foi criada uma Lei Municipal Específica para a utilização desse instrumento, conforme determinado no Artigo 92 do Plano.

Art. 92 - Além das áreas definidas nos arts. 88 e 89 desta Lei Complementar o Poder Público, mediante lei específica, definirá as áreas sujeitas à aplicação do instituto de Parcelamento e Edificação Compulsório (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2010).

O inciso II do Artigo 42 do Estatuto trata dos instrumentos de política urbana. Em relação ao Direito de Preempção, o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete determina as áreas passíveis de aplicação, sendo elas a Zona de Proteção Especial (ZPE), Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) e em terrenos destinados à constituição de reserva

fundiária. Esse instrumento ainda não foi aplicado no município, apesar de apresentar as diretrizes necessárias para sua execução.

Art. 102 - A aplicação do Direito de Preempção poderá se dar de forma imediata pelo Poder Público Municipal nos termos do disposto nos arts. 25, 26 e 27 e seus parágrafos, da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001 (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2010).

O Plano determina as áreas autorizadas para utilização das Operações Urbanas Consorciadas, contudo não foi encontrada a Lei Municipal Específica para o instrumento, conforme citado no Artigo 108, e ele ainda não foi aplicado.

Art. 108 - A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada observará as diretrizes desta lei Complementar e conter o plano de operação urbana consorciada, com no mínimo: I - a definição do perímetro da área a ser atingida; II - as finalidades da operação; III - o plano urbanístico básico para a área, contendo, no mínimo, a localização das intervenções e das propostas de alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo; IV - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; V - os procedimentos de natureza econômica e administrativa a serem utilizados [...] (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2010).

A Transferência do Direito de Construir é citada no Plano, contudo não foi exigida a criação de Lei Municipal Específica. Já a Outorga Onerosa do Direito de Construir sequer foi incluída no Plano.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), embora não esteja presente no Artigo 42 do Estatuto da Cidade, é o único instrumento que já foi aplicado no município, apesar de não possuir uma Lei Municipal Específica. O Plano Diretor define quais empreendimentos são obrigados a apresentar o EIV para a obtenção de licença de construção, ampliação ou funcionamento, porém não detalha como deve ser apresentado.

O setor encarregado para cuidar de assuntos relacionados ao Plano Diretor é a Secretaria de Planejamento, cujo secretário acumula a Secretaria de Obras e Meio Ambiente, prejudicando o acompanhamento e fiscalização relacionados às questões urbanas do município. Além dessas funções, é de responsabilidade da Secretaria de Planejamento lidar com a aplicação das normas de zoneamento, parcelamento e, em especial, o Plano Diretor (e de sua revisão).

O Plano determina um contínuo acompanhamento, prevendo um Conselho Técnico Consultivo de Acompanhamento do Plano Diretor (COTEPLAN) e o Instituto de Planejamento do Município (IPLAM), para o acompanhamento, revisão e mudanças

nas suas disposições. Entretanto, ambos não foram criados (vide Quadro 09). Foi criado apenas o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDURB), conforme determinação no Artigo 118 do Plano, no qual teve sua última composição divulgada na Portaria 642, de 18 de Julho de 2014, que conta com uma reunião mensal, desde então.

Art. 118 – Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com as seguintes diretrizes: I - criação de mecanismos que garantam a participação mais efetiva do Conselho nos processos de alteração do texto da lei e/ou zoneamento, garantindo a presença de representação dos membros nas discussões do legislativo, sempre que haja divergência entre posições do Conselho e da Câmara; II - estabelecimento de critérios de avaliação das entidades participantes, para a inclusão de novos órgãos representativos surgidos recentemente e/ou a exclusão de outros, que não tenham demonstrado interesse efetivo no processo (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2010).

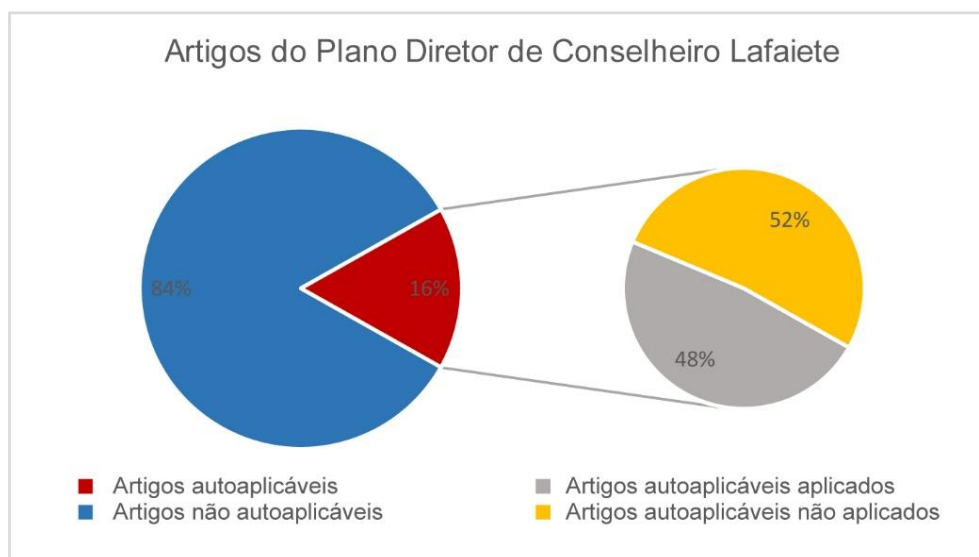
Quadro 06 – Órgãos colegiados dispostos no Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete

	ESTATUTO DA CIDADE	PLANO DIRETOR	FORMA AUTOAPLICÁVEL?	FOI CRIADO?	FUNCIONAMENTO CONTÍNUO?
COTEPLAN	Art. 42	Art. 137	SIM	NÃO	NÃO
IPLAM	Art. 42	Art. 141	SIM	NÃO	NÃO
COMDURB	Art. 42	Art. 118	SIM	SIM	SIM

Fonte: organizado pela autora (2017).

O Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete apresenta um pequeno percentual de dispositivos autoaplicáveis, visto que é composto por 165 artigos, dos quais 27 são considerados autoaplicáveis e, destes, somente 13 foram aplicados, sendo eles: os Planos de Circulação Viária e de Limpeza Urbana, a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança, a regularização fundiária e os demais relacionados ao ordenamento territorial. Dessa forma, constatou-se que o Plano apresenta dispositivos que não tiveram prazos cumpridos e nem suas determinações requeridas, além de depender de regulamentações posteriores não efetivadas. Observe o gráfico a seguir, que demonstra os artigos auto aplicáveis do Plano Diretor.

Figura 11 - Artigos do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete



Fonte: organizado pela autora (2018).

Dentre outros aspectos, o Plano prevê sua revisão a cada 5 anos, e até meados de 2018 não havia movimento para sua revisão. Além disso, um dos princípios fundamentais citados no Plano é a participação popular como instrumento de construção da cidadania, contudo, não aconteceu participação popular na sua elaboração, mostrando uma divergência antes mesmo da sua criação.

O Plano determinou a revisão da Lei Municipal nº 359, de 15 de julho de 1957, que Aprova o Código de Obras da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, num prazo de 12 meses após a publicação do Plano Diretor, ou seja, em agosto de 2011. Entretanto, apenas alguns artigos foram adequados ou incluídos. Isso também aconteceu com a Lei Municipal nº 865, de 28 de novembro de 1967, que Institui o Código de Posturas do Município de Conselheiro Lafaiete. O Plano Diretor determinou sua revisão num prazo de 12 meses, porém, na revisão apresentada, o Código de Posturas recebeu o acréscimo de somente um artigo, no ano de 2012.

Estabeleceu-se no Plano Diretor que, num prazo de 12 meses, o Executivo Municipal promoveria a criação de uma Lei Municipal para dispor sobre a política de proteção, controle e conservação do meio ambiente. Entretanto, essa Lei não foi criada.

Destaca-se também, à parte do Plano, a criação do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e a Comissão Política Ambiental (COPAM), ambos no ano de 1982, que estão em vigor e atuam na criação de leis específicas, como por exemplo sobre queimadas e lixo. Entretanto, não há uma

legislação que abranja todas as questões relacionadas ao meio ambiente no município. Destaca-se o Conselho Deliberativo de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete, criado pela Lei nº 4.873 de 1º de Agosto de 2006, em que o regimento que delibera suas atribuições data o ano de 2013. Esse Conselho tem forte e contínua atuação no município e conta com duas reuniões mensais.

O Plano Diretor determinou a elaboração de um Mapa Político Administrativo do Município de Conselheiro Lafaiete, que incluía a área do município e seus distritos, no qual não foi encontrado. Instituiu-se, no Plano, que o município, através do Órgão Municipal, realizaria estudos com o objetivo de regularizar os parcelamentos que apresentem irregularidades, num prazo de 12 meses, porém somente em 2015 foi criada a Lei complementar nº 089, de 21 de dezembro de 2015, que institui o programa municipal de regularização fundiária sustentável de Conselheiro Lafaiete, voltado para o interesse socioeconômico, desenvolvimento urbano e rural. A movimentação para aplicação dessa Lei começou em janeiro do ano seguinte, contudo ela não tem sido aplicada.

O Plano trata, em diversos artigos, de assuntos relacionados à Lei de Uso e Ocupação do Solo, que tem como objetivos principais orientar o crescimento da cidade e garantir uma densidade equilibrada entre população, equipamentos urbanos e comunitários, infraestrutura e serviços urbanos. O Plano não estabeleceu prazo para criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, todavia a mesma foi implementada no ano de 2011 e revisada em 2015, com a realização de diversas reuniões públicas. Sua revisão resultou na alteração de alguns parâmetros construtivos, como taxas de ocupação, afastamentos, coeficientes de aproveitamento, gabarito, entre outros.

Apesar de ter sido criada, nota-se alguns descumprimentos da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tem-se como por exemplo a determinação do número máximo de 3 pavimentos na Zona Residencial 3 (ZR3), contudo observa-se edifícios de até 15 andares nessa zona, aprovados e construídos, na sua maioria, durante a vigência da legislação. Pode-se entender melhor essa situação na Figura 12, que retrata esses edifícios fora da conformidade da lei.

Figura 12 - Fotografia da região central de Conselheiro Lafaiete



Fonte: a autora (2017).

Além disso, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (2015) não possui um mapa de zoneamento, sendo este representado em forma de tabela, apresentando a relação de logradouros e vias públicas com respectivo zoneamento, podendo assim causar diferentes interpretações. Observa-se, mais uma vez, falhas na redação da Lei, já que, mesmo depois da sua revisão, existem diversos casos em que uma mesma rua aparece em dois zoneamentos diferentes, ficando a cargo do proprietário o uso do zoneamento que mais lhe convir.

Para compreender melhor o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete, realizou-se, no Quadro 07, uma síntese do Plano com os pontos positivos e negativos e as potencialidades do município nele observadas. Observe abaixo.

Quadro 07 – Pontos positivos e negativos do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete

PLANO DIRETOR DE CONSELHEIRO LAFAIETE		
PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS	O QUE PRECISA SER REVISADO?
<p>Cumpriu os requisitos exigidos pelo Estatuto da Cidade para criação de instrumentos de política urbana;</p> <p>Determinou a criação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);</p> <p>Foi criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDURB), conforme determinação do Plano;</p> <p>Foram criados os Planos de Circulação Viária e de Limpeza Urbana;</p> <p>Foi criada a Lei de Regularização Fundiária.</p>	<p>Não possui um órgão para acompanhamento e revisão do Plano;</p> <p>Não é autoaplicável em sua maior parte;</p> <p>Não foi revisado;</p> <p>Não apresentou participação popular na sua elaboração;</p> <p>Não foi criada a uma Lei Municipal para dispor sobre a política de proteção, controle e conservação do meio ambiente;</p> <p>Não foi criado o Mapa Político Administrativo do Município de Conselheiro Lafaiete;</p> <p>Muito abrangente;</p> <p>Não entendeu a posição de Conselheiro Lafaiete como cidade média e polo microrregional de serviços;</p> <p>Somente apresentou diretrizes vagas e princípios para tratar da questão regional.</p>	<p>Os artigos devem ser autoaplicáveis;</p> <p>O Plano deve focar na questão urbana do município, assim como em garantir a função social da cidade;</p> <p>Incentivar o desenvolvimento regional;</p> <p>Criar leis municipais específicas para que os instrumentos de política urbana possam ser executados, assim como outros artigos que, para seu cumprimento, precisam da criação de leis específicas;</p> <p>O Plano deve incluir uma política específica sobre planejamento regional, política que também deve estar presente nos planos dos demais municípios da microrregião;</p> <p>É necessário um diálogo entre o Plano Diretor e as demais leis correlatas.</p>

Fonte: organizado pela autora (2018).

Nota-se que a gestão do espaço urbano se reduziu a um processo controlado pela classe empresarial, ocasionando muitas vezes o atropelamento das regras urbanísticas em prol da geração de riquezas e atração de investimentos para a iniciativa privada. Além disso, a maior parte do Plano Diretor institui políticas públicas e diretrizes que na prática não foram cumpridas ou aplicadas pelo poder público.

Dessa forma, compromete-se o desenvolvimento de Conselheiro Lafaiete, visto que o ordenamento territorial se fundamenta em legislações defasadas em relação ao panorama atual ou não foram criadas. Com isso, o planejamento e a fiscalização do espaço urbano tornam-se ineficientes e criam margem para o desenvolvimento de um crescimento espontâneo, que prejudica o desenvolvimento sustentável do município.

Esse é o retrato da realidade do planejamento urbano de Conselheiro Lafaiete, que se repete em diversos municípios brasileiros (STEPHAN et al, 2012). Para que haja uma mudança no quadro atual é preciso uma gestão eficiente, uma revisão do Plano Diretor com dispositivos e instrumentos autoaplicáveis e com uma política específica sobre planejamento regional, política que também deve estar presente na legislação dos outros municípios. Nesse sentido, deve-se considerar como um aspecto relevante o desenvolvimento regional, pois na legislação estudada percebe-se a falta de diálogo entre os municípios da microrregião.

Observa-se a falta de recursos humanos para lidar com a política urbana no município, a carência de arquitetos e urbanistas na Secretaria de Planejamento e a ausência de um órgão de planejamento responsável pela aplicação do Plano. Além disso, a sua efetividade depende, principalmente, da atuação dos gestores municipais e conselheiros, tanto para a criação ou adequação quanto para a fiscalização e aplicação dessas leis.

Também é necessária a profissionalização e a capacitação da gestão municipal e a conjugação do interesse político com o componente técnico. É primordial um diálogo entre o planejamento urbano e a gestão urbana, assim como esse diálogo também é necessário entre o Plano Diretor e as demais leis correlatas. Destaca-se a necessidade de elaboração de um Plano que dialogue com a realidade do município e que perceba suas potencialidades para incentivar seu desenvolvimento.

Conforme Souza afirmou:

O desafio é planejar de modo não-racionalista e flexível, entendendo-se que a história é uma mistura complexa de determinação e indeterminação, de regras e de

contingência, de níveis e de condicionamento estrutural e de graus de liberdade para a ação individual, em que o esperável é, frequentemente, sabotado pelo inesperado – o que torna qualquer planejamento algo, ao mesmo tempo, necessário e arriscado (SOUZA, 2001, p.51).

Para o entendimento do planejamento urbano municipal de Conselheiro Lafaiete, foi analisada anteriormente a lei do seu Plano Diretor. Como o município exerce um papel de polo de comércio e serviços na sua microrregião, ele também deve ser analisado sob um enfoque regional, enquanto uma cidade média.

2.5. O fortalecimento de Conselheiro Lafaiete devido a sua centralidade: a dimensão de cidade média

O modo pelo qual Conselheiro Lafaiete cresceu é algo recorrente dentro do desenvolvimento das cidades brasileiras. O município se desenvolveu com um mínimo arcabouço técnico e sem um planejamento urbano adequado, fato que se repete em outras cidades médias da região, que apresentam características semelhantes a Conselheiro Lafaiete e com papéis relevantes na hierarquia urbana regional, como Barbacena, Muriaé, Ubá e Viçosa.

Como citado anteriormente, a partir dos anos 1970, Conselheiro Lafaiete se consolidou como polo voltado à prestação de serviços, integrando com as funções dos municípios de Congonhas – relacionado à mineração – e Ouro Branco – relacionado à indústria. Como se pode observar no Quadro 08, de acordo com a REGIC (2008), Conselheiro Lafaiete é considerada uma Capital Subregional B, Ouro Branco é considerada um centro local e Congonhas um Centro de Zona B.

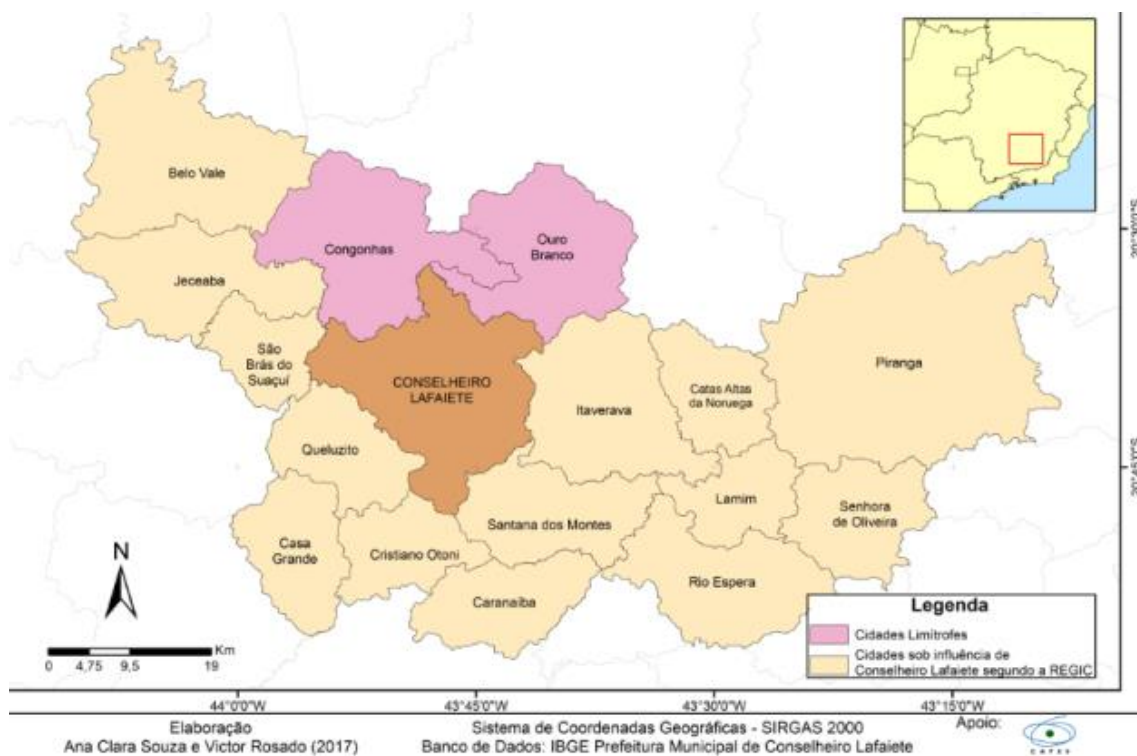
Quadro 08 – Região de Influência de Belo Horizonte

METRÓPOLE	CAPITAL SUBREGIONAL B	CENTRO DE ZONA B	CENTRO LOCAL
Belo Horizonte		Congonhas (MG)	Belo Vale (MG) Jeceaba (MG) São Brás do Suaçuí (MG)
	Conselheiro Lafaiete (MG)		Caranaíba (MG) Casa Grande (MG) Catas Altas da Noruega (MG) Cristiano Ottoni (MG) Itaverava (MG) Lamim (MG) Piranga (MG) Queluzito (MG) Rio Espera (MG) Santana dos Montes (MG) São Brás do Suaçuí (MG) Senhora de Oliveira (MG)
			Ouro Branco (MG)

Fonte: REGIC 2007 (IBGE, 2008), organizado pela autora (2017).

Observe, na Figura 13, os municípios que Conselheiro Lafaiete exerce influência, segundo a REGIC (2008).

Figura 13 - Localização dos municípios sob influência de Conselheiro Lafaiete, segundo a REGIC (2008)



Fonte: Ana Clara Souza e Victor Rosado (2017).

Em relação à microrregião de influência de Conselheiro Lafaiete, segundo o IBGE (2016), a segunda cidade com maior PIB depois de Conselheiro Lafaiete é São Brás do Suaçuí, com R\$89.152,00 em 2016, valor discrepante em relação aos R\$1.054.078 que despontam Conselheiro Lafaiete nessa hierarquia dos PIBs. Esses dados dialogam com os vieses de análise das cidades médias propostos por alguns pesquisadores como Sposito (2006), ao colocar que uma situação geográfica favorável torna uma cidade média, devido às cidades de seu entorno que acabam por impulsionar o crescimento da cidade central (SPOSITO, 2006).

Desse modo, observa-se a posição central de Conselheiro Lafaiete em relação à sua rede urbana. Castello Branco (2006) afirma que essa é a principal característica de uma cidade média, uma vez que:

Nela se apoia o seu poder de articulação entre os diferentes níveis de centros urbanos, a sua atuação como centro de oferta de bens e serviços para a sua área de influência, e como nó de diferentes tipos de rede, funções que estão no cerne do conceito de centralidade (CASTELLO BRANCO, 2006, p. 250).

Por localizar-se numa microrregião composta por cidades com baixos índices de desenvolvimento, que dependem dos bens e serviços disponíveis em Conselheiro Lafaiete, a cidade torna-se atrativa. Temos como exemplo de atratividade do município, já citado anteriormente, o elevado número de instituições de ensino superior, oferecendo mais de 30 cursos presenciais de graduação. Assim, entende-se que são os papéis desempenhados por Conselheiro Lafaiete que também possibilitam a atração para concentração populacional na microrregião.

Castello Branco (2006) cita um estudo realizado por Sanfeliu e Torné (2004) em que os autores propõem a denominação de intermediárias para as cidades médias³⁸,

Por ampliar seu significado, realçar seu papel de articulação, criando e tecendo redes; por introduzir e valorizar aspectos mais dinâmicos e estratégicos que abrem novas possibilidades de inserção nas escalas regional, nacional e internacional; e por incorporar o conceito de sistema urbano mais aberto, dinâmico e interativo (CASTELLO BRANCO, 2006, p. 247)

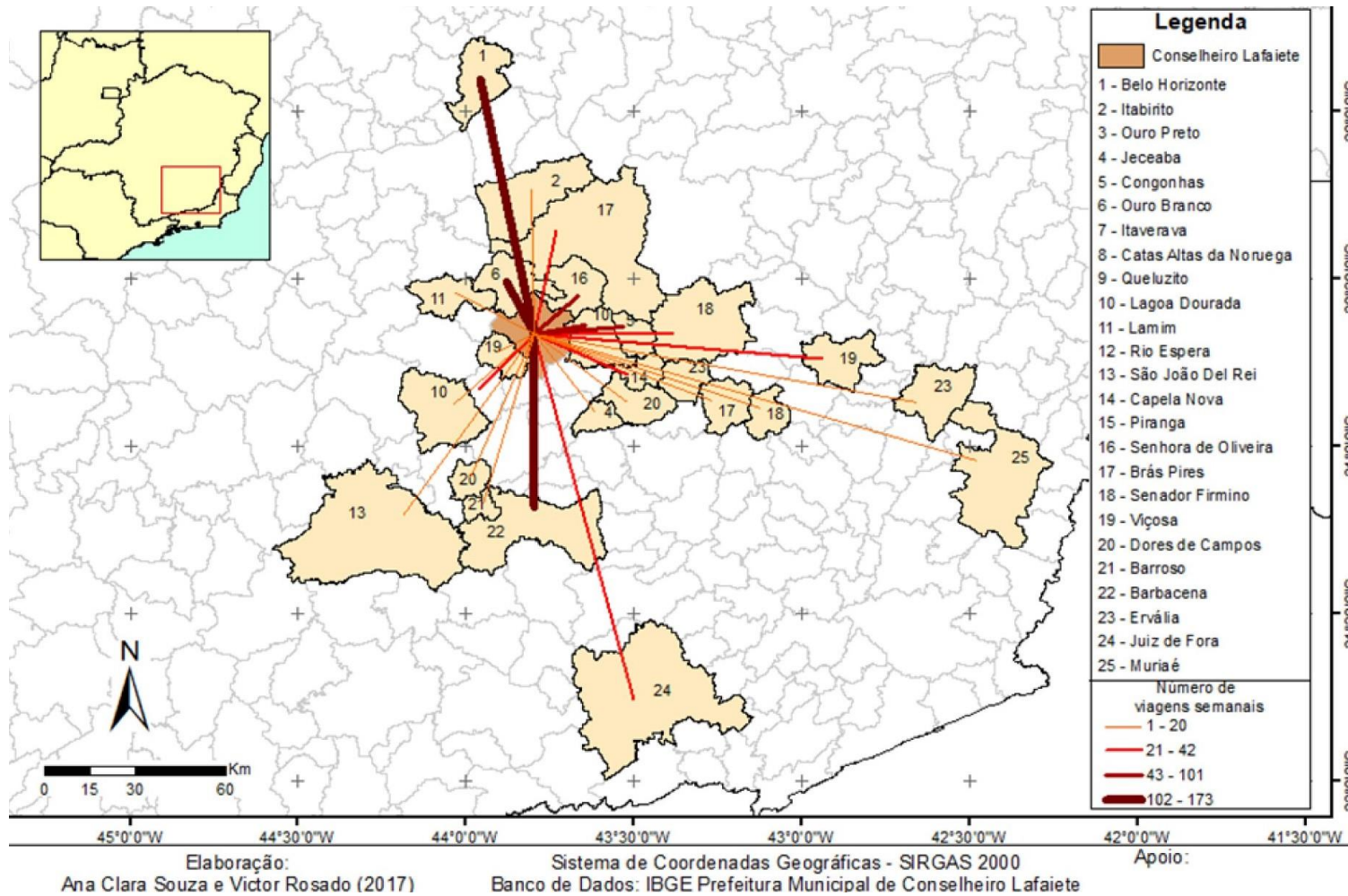
³⁸ Segundo Castello Branco (2006), essa terminologia foi adotada por Milton Santos (1979), no seu livro *O Espaço Dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. A autora afirma que Santos (1979) enfatiza em sua obra o papel das cidades médias como centro articulador.

É possível associar Conselheiro Lafaiete aos estudos realizados por Castello Branco (2006), em que a autora relaciona as cidades médias com centros que dispõem de bens e serviços mais ou menos especializados para a sua área de influência e com centros que constituem nós articuladores de fluxos para outros níveis da rede urbana. Nota-se que Conselheiro Lafaiete oferece serviços relacionados ao comércio, saúde, educação, lazer, entre outros, para os municípios da sua região de influência, assim como é o município que articula a microrregião com cidades de outros níveis da rede urbana brasileira, como Belo Horizonte e Rio de Janeiro. A autora aponta que, em comparação com os centros urbanos maiores, as cidades “intermediárias” oferecem sistemas mais equilibrados em seu território e menores problemas ambientais, conflitos e custos sociais, em contrapartida apresentam menor poder de competitividade econômica e maior dificuldade de acesso aos fluxos de informação e capital (CASTELLO BRANCO, 2006).

Uma variável analisada diz respeito ao número de viagens semanais partindo de Conselheiro Lafaiete (Figura 14). Esta variável deixa evidente as cidades com as quais Conselheiro Lafaiete mantém maior relação, se pensarmos que um alto número de viagens demonstra a presença de um grande fluxo de pessoas.

Para elaboração do mapa presente na Figura 14, realizou-se coleta de dados na Prefeitura e na rodoviária de Conselheiro Lafaiete, em que se verificou o número de viagens partindo do município. É preciso atentar que diversos destinos das linhas de ônibus apresentam baldeação em outros municípios que não são citados no mapa.

Figura 14 - Viagens semanais partindo de Conselheiro Lafaiete



Fonte: Ana Clara Souza Pereira e Victor Barroso Rosado (2017).

Algumas das cidades com o maior número de viagens semanais são cidades próximas de Conselheiro Lafaiete, como Congonhas, Ouro Branco e Itaverava. Isso demonstra a ocorrência de uma grande movimentação de pessoas dentro da zona de influência de Conselheiro Lafaiete. Essas movimentações estão relacionadas à saúde, educação e trabalho.

A cidade de Belo Horizonte apresenta o maior número de viagens semanais, algo natural, visto que Conselheiro Lafaiete está também sob influência da mesma e a cidade é a capital do estado. Além disso, a linha Conselheiro Lafaiete X Belo Horizonte é responsável pelo transporte de pessoas de outras cidades do entorno para a capital do estado.

Dessa forma, torna-se importante frisar a representatividade hierárquica de influência que Conselheiro Lafaiete exerce nas demais cidades em seu entorno, seja no entorno imediato ou remoto. A oferta de serviços e infraestruturas, como lojas varejistas, comércio local, franquias, bares e restaurantes, universidades, consultórios médicos e odontológicos, hospitais e maternidade, centros laboratoriais, entre outros; o fato de ser polo regional do setor terciário; a posição geográfica estratégica, entre outros, são importantes características que tornam Conselheiro Lafaiete uma cidade capaz de exercer influências nas demais cidades da sua microrregião.

Sposito (2007) afirma que “do ponto de vista do mercado consumidor, as cidades médias continuam a desempenhar o papel de polos para os quais moradores de cidades menores e de áreas rurais estão dispostos a se deslocar para realizar o consumo de bens e serviços mais sofisticados do que aqueles a que tem acesso nas cidades de menor porte” (SPOSITO et al, 2007, p. 49). Além disso, com a qualificação dos meios de transporte e das rodovias, os consumidores estão dispostos a percorrer distâncias maiores, conseqüentemente, aumentando as áreas de abrangências dessas cidades médias.

É importante considerar que nas últimas décadas as cidades médias passaram por importantes transformações ligadas à implantação de novos serviços, “[...] sobretudo os logísticos, de informação, de comunicação, de transportes, de educação e de turismo. Assim sendo, apareceram como alternativa de moradia, por oferecerem melhores condições e qualidade de vida em relação às áreas metropolitanas” (SPOSITO et al, 2007, p. 52).

A cidade, independentemente do tamanho que possua, “apresenta formas repletas de fixidez e, neste sentido, apresenta uma relativamente grande capacidade de refuncionalização” (CORRÊA, 2006, p. 280). Por meio da continuidade do processo de criação de novas funções e suas correspondentes formas – característica das formações espaciais capitalistas – a cidade está sempre passando por processos de atualização.

Em contrapartida, para que determinada localidade seja interessante sob a ótica de investimentos de capitais em diversas atividades, especialmente as terciárias, há necessidade explícita de certa densidade de consumidores. Nesta perspectiva, Conselheiro Lafaiete apresenta-se como um espaço oportuno para alocação de investimentos, mediante seu papel no que diz respeito à oferta de bens e serviços aos habitantes de sua área de influência.

Esse processo intensifica o papel de Conselheiro Lafaiete enquanto espaço de consumo, tanto local quanto regional, reforçando também a intermediação e a centralidade da cidade. Dessa forma, a rede urbana e os papéis desempenhados pelo município, como nós de intermediação das relações, devem ser analisados em todas as suas perspectivas empíricas e teóricas, devido às intensas mudanças no sistema de acumulação do modo capitalista de produção.

Nota-se, então, que a funcionalidade de Conselheiro Lafaiete enquanto centro de serviços terciários a coloca num patamar passível de ser entendida enquanto uma cidade média. A influência que estas funções exercem sob seu espaço microrregional e até mesmo o estadual são características que acentuam e atualizam o papel de Conselheiro Lafaiete na rede urbana.

Paralelo aos fatores que caracterizam a cidade de Conselheiro Lafaiete como cidade média, em especial suas características atrativas que a torna referencial das demais cidades da sua microrregião, muitos problemas ficaram evidentes a partir de então. São eles: a ausência de infraestrutura urbana adequada; o grande fluxo de veículos em vias não planejadas; a especulação imobiliária; segregação socioespacial; fragmentação e espraiamento territorial; construções irregulares em áreas de preservação ambiental e destinadas à implantação de áreas verdes; leis urbanas obsoletas que não apresentam auto aplicabilidade, nem revisão; entre outros.

Ao se considerar Conselheiro Lafaiete enquanto cidade média, as escalas de planejamento e gestão urbanas podem partir para análises e proposições mais abrangentes, não se restringindo a mecanismos de planejamento ligados somente à

questão municipal, mas alcançando questões regionais. Desse modo, torna-se necessário retomar à discussão do item anterior, relacionado ao Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete. Observe, na Tabela 06, os artigos presentes no Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete que tratam sobre questões de planejamento regional.

Tabela 06 – Artigos do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete relacionados ao planejamento regional

Art. 3 - São princípios fundamentais do Plano Diretor do Município de Conselheiro Lafaiete: XV - favorecer a integração entre as atividades urbanas e rurais do Município, reforçando, especialmente, o papel polarizador dos distritos, articulando essas estratégias no contexto municipal e regional;

Art. 4 - São objetivos específicos do Plano Diretor do Município de Conselheiro Lafaiete: V - promover a compatibilização da política urbana municipal com a regional, a estadual e a federal;
VII - promover a integração e a complementação das atividades urbanas e rurais na região polarizada pelo Município, visando, dentre outros, a redução da migração para este, mediante o adequado planejamento do desenvolvimento regional;

Art. 12 - Os objetivos estratégicos e as diretrizes de desenvolvimento sustentável estabelecidos nesta Lei Complementar visam melhorar as condições de vida no Município de Conselheiro Lafaiete, consideradas as demandas da população bem como os fatores favoráveis e restritivos ao desenvolvimento local.

§1º - São fatores favoráveis:

I - o papel de centro político-administrativo regional e de núcleo educacional, comercial e de serviços modernos;

IX - o papel de polo micro-regional nos setores de serviços e comércio;

Art. 13 - São objetivos estratégicos para a promoção do desenvolvimento sustentável do Município:

I - a consolidação do Município como pólo regional de concentração de serviços, mediante o estabelecimento de condições para o estreitamento das relações entre a participação e formação de consórcios e associações intermunicipais; a melhoria das ligações viárias com os Municípios vizinhos; a criação de uma coordenação de assuntos municipais com a função de estudar, planejar, propor e supervisionar problemas urbanos que tenham relação com outros Municípios da região;

Art. 16 - A política de desenvolvimento econômico objetiva promover a racionalização e o pleno emprego dos recursos produtivos do Município, tendo em vista assegurar condições de ocupação e rendimento para a contínua melhoria da qualidade de vida da população. Parágrafo único - São diretrizes gerais para o desenvolvimento econômico do Município: V - a instalação de indústrias na região, definindo os critérios para a integração daquelas com os distritos industriais dos Municípios vizinhos;

XVIII - promover o Município no contexto regional, nacional e internacional;

Art. 20 - A política urbana objetiva o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar o bem estar de seus habitantes.

Parágrafo único - São diretrizes da política urbana:

XX - voltar especial atenção ao planejamento integrado e inserido no contexto da região.

Fonte: Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete (2010), organizado pela autora (2018).

Os artigos do Plano relacionados ao planejamento regional são superficiais e apontam para estudos e ações futuras. Contudo, nada foi feito. Não há uma

compatibilização da política urbana municipal com a regional nem um planejamento integrado e inserido no contexto da região.

Observa-se que, pelo município ser uma cidade média que exerce influência a diversos municípios da sua microrregião e o diálogo com esses municípios impactarem diretamente no espaço intraurbano da cidade, o Plano Diretor deveria compreender melhor seu papel microrregional e incentivar a interação regional entre os municípios, buscando as potencialidades e compreendendo as fraquezas, para que haja um desenvolvimento positivo desses municípios. Desta forma, é necessário reconhecer a identidade municipal de cada cidade da Microrregião, ou seja, sua especialização econômica e seus valores competitivos.

Nota-se, por meio do Plano Diretor, que a gestão municipal compreende superficialmente o papel polarizador de Conselheiro Lafaiete e a necessidade do desenvolvimento de um planejamento integrado entre os municípios da microrregião. Contudo, as questões regionais tratadas no Plano não passam de diretrizes, princípios e objetivos. A falha estrutural do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete é não entender a posição do município como cidade média e não dialogar com a região. Desse modo, percebe-se que algumas das consequências negativas encontradas em Conselheiro Lafaiete são fruto não somente de uma dinâmica endógena e local, mas também regional.

3. ANÁLISE DO ESPAÇO INTRAURBANO DE CONSELHEIRO LAFAIETE

Este capítulo compõe-se pelas observações realizadas na área de estudo e pela análise das entrevistas realizadas para esta dissertação, entre maio e julho de 2018. Tais entrevistas possibilitaram o entendimento do processo de expansão urbana e aumento populacional de Conselheiro Lafaiete a partir dos anos de 1980, estudando o impacto das indústrias, da mineração e do comércio na produção do espaço urbano do município e seus desdobramentos nas dinâmicas urbanas regionais.

A princípio, foi planejada a realização de entrevistas com 5 pessoas que fazem ou fizeram parte do comando da gestão municipal e com 5 incorporadores imobiliários do município, para que se pudesse ter uma visão do processo de expansão urbana de Conselheiro Lafaiete a partir de dois agentes diferentes. Contudo, somente 4 pessoas relacionadas à gestão municipal receberam a autora e somente 1 incorporador imobiliário cedeu uma entrevista.

O capítulo foi estruturado de acordo com as perguntas realizadas nas entrevistas, que tratavam sobre as seguintes temáticas: o aumento populacional no município a partir dos anos de 1970 e 1980, como as gestões lidaram com esse processo, sobre o processo de fiscalização e construção de novos loteamentos, sobre o papel do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo no ordenamento da cidade, sobre as principais demandas por imóveis e como está o mercado da construção civil no município, além da opinião dos entrevistados a respeito da maneira na qual a cidade está crescendo. Os roteiros completos das entrevistas estão presentes nos apêndices.

3.1. O espaço intraurbano de Conselheiro Lafaiete

A cidade capitalista é o cenário do acontecimento de diversos processos sociais e econômicos. Estes processos constituem funções e formas espaciais, isto é, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana. A organização urbana refere-se à ordenação espacial do tecido urbano e o modo no qual ele é produzido.

Dessa forma, o espaço apresenta uma estrutura que estabelece o eixo sobre o qual a cidade se desenvolve, a sociedade se relaciona entre si e com o ambiente urbano. Para Corrêa (1989, p. 7), a configuração urbana consiste no “conjuntos de diferentes usos da terra justapostos entre si”. Estes usos delimitam espaços na cidade tais como: “o

centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão”. De acordo com o autor, o conjunto de usos da terra caracteriza a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado.

Villaça (2001) destaca que o espaço urbano não é soerguido instantaneamente, e por isso não deve ser analisado apenas de acordo com o que está posto. O autor assinala que:

A expressão “estrutura urbana” – e sua correlata ‘reestruturação urbana’ – tem sido vítima de muitos abusos. É frequentemente utilizada como sinônimo de cidade enquanto elemento físico, de cidade como um todo material, sem considerar a inter-relação entre seus elementos, aliás sem considerar que elementos são esses (VILLAÇA, 2001, p. 13).

Villaça (2001) demonstra que o espaço urbano é cotidianamente construído por diferentes grupos sociais que edificam os elementos da estrutura territorial urbana. Assim, com a alteração de um desses elementos o todo também se modificará. Ao notar esta perspectiva, evidencia-se a importância de relacionar sociedade e tempo nas análises espaciais e não apenas a materialidade do ambiente. Nesse sentido, Corrêa (2004) alerta para a expressão “processos espaciais”, para tentar apresentar o que ocorre no espaço ao longo do tempo.

Sposito (2001) propõe o conceito de reestruturação urbana no lugar do conceito clássico de estrutura urbana, a fim de ir além da clássica utilização do termo estrutura urbana. A autora objetiva inserir o movimento na análise, uma vez que o processo de transformação da cidade é contínuo.

A perspectiva de movimento também é analisada por Villaça (2001), que caracteriza os elementos da estrutura territorial urbana (centro, subcentro, bairros residenciais, áreas industriais) como sendo produzidos a partir dos fluxos do sistema de transportes de seres humanos. O autor acredita que os deslocamentos de pessoas têm maior influência sobre a estruturação do espaço intraurbano do que do regional – e através da relação dialética entre espaço e sociedade (VILLAÇA, 2001).

Amorim Filho (2007) destaca a importância de se estudar o espaço intraurbano de uma cidade média, considerando como um dos atributos dessas cidades a diferenciação do espaço intraurbano em relação às demais cidades. Apesar das diferenças e particularidades de cada cidade, segundo o autor, é importante constatar

que há uma tendência observada nas cidades médias para um padrão morfológico-funcional.

Tendo por base essa escala de análise, o autor indica elementos para criação de um modelo de zoneamento morfológico-funcional para as cidades médias:

A estrutura morfológica interna das cidades médias, em consonância com sua posição no processo de evolução, deve apresentar:

- Um centro já relativamente complexo (com grande número de equipamentos servindo um espaço que ultrapasse os limites puramente locais);
- Um número variável de subcentros (cuja forma, funções e espaço de relações variam grandemente de cidade para cidade, mas que atendem, em sua maioria, apenas às necessidades de populações locais);
- Uma periferia que evolui muito mais através de “saltos” descontinuidades espaciais repentinas, resultando numa estrutura polinuclear), do que através de uma expansão lenta e homogênea de toda a “coroa periférica” do tecido urbano.

Por outro lado, não deve ser desprezado o fato de que aspectos tais como tamanho, estrutura interna e relações externas das cidades médias podem variar bastante de região para região, sendo naturalmente função do nível de desenvolvimento, da posição geográfica e das condições histórico-sociais de formação de cada uma destas regiões.

Finalmente, a noção de cidade média não deve ser confundida necessariamente com a noção de “centro de polarização regional ou microrregional”. A coincidência não ocorre sempre. Além disso, as relações da “cidade média” com o seu “environment” nem sempre são relações de “dominação”, podendo ser também de estímulo e de dinamização (e é nesse sentido que a política das cidades médias deve ser encaminhada) e, em certos casos, até de dependência (AMORIM FILHO, 2007, p. 73 – 74).

Ao analisar Conselheiro Lafaiete sob o modelo morfológico-funcional de Amorim Filho (2007), observa-se que a cidade apresenta um centro complexo que ultrapassa os limites locais. Desde sua consolidação como um polo regional de serviços e comércio, foram implantadas na cidade, mais especificamente no centro, diversos magazines como Casas Bahia, Magazine Luiza, Ponto Frio, Ricardo Eletro, Rede Eletroson; diversas franquias como Cacau Show, Subway, Bob’s, Carmen Steffens, O Boticário, Pernambucanas, Arezzo, Itapuã Calçados, Drogaria Araújo, entre outras; diversos bancos como Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, Sicoob, Santander; a rodoviária está localizada no centro; o centro está equipado com inúmeros bares, restaurantes, lanchonetes e cafeterias; há uma universidade localizada no centro; entre outros. É possível observar, na Figura 15, como esses serviços estão localizados no centro da cidade. Ainda sob a ótica morfológica-funcional de Amorim Filho (2007), Conselheiro Lafaiete apresenta diversos subcentros que atendem às necessidades da população local.

Figura 15 - Principais lojas e franquias no centro de Conselheiro Lafaiete



Fonte: organizado pela autora. 2019.

3.1.1. O aumento populacional a partir dos anos 1970

Conforme discutido no segundo capítulo, a indústria Açominas teve papel fundamental na expansão de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas a partir dos anos de 1980 e Conselheiro Lafaiete foi o município que manteve seu desenvolvimento populacional após período. Neste panorama, observa-se que a implantação da Açominas e a consolidação do município como polo microrregional de comércio e serviços resultou no aumento populacional dos municípios da Microrregião de Conselheiro Lafaiete. Como consequência do crescimento populacional na região, houve o aumento da urbanização.

Desta forma, o espaço urbano de Conselheiro Lafaiete e região sofreu modificações provocadas, em sua maioria, pela reestruturação produtiva em curso no país. Dentro do recorte da pesquisa, observou-se que desde os anos 1980, o espaço urbano de Conselheiro Lafaiete vem se alterando e expandindo.

Por meio das entrevistas realizadas com ex-gestores do município foi possível compreender esse processo. Um dos entrevistados foi prefeito de Conselheiro Lafaiete com mandatos em três períodos distintos, sendo um desses no período da implantação da Açominas. Ele afirma:

[Sic] Dentro das cidades que estava localizada a Açominas, Lafaiete era a que oferecia mais condições de moradia, porque era uma cidade polo e que tinha mais infraestrutura educacional, na área de saúde, de comércio, tudo mais, em função disso o povo vinha trabalhar na Açominas e morar em Lafaiete, não moravam em Ouro Branco e Congonhas. Paralelamente a isso, a Açominas criou em Lafaiete uma Vila da Açominas, para você ter uma ideia como a cidade ficou importante em função dos funcionários. Então aqueles funcionários mais especializados como engenheiros, técnicos, tudo mais, vieram morar em Lafaiete num loteamento que eles denominaram como Vila dos Engenheiros, que hoje é o bairro Albinópolis (Entrevistado 1).

Todos os entrevistados afirmaram que a construção e implantação da Açominas foi o marco significativo para o aumento populacional, surgimento de novos bairros e mudança do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, e que a Açominas desencadeou o estabelecimento de novas empresas na região, de diversos portes e que ampliaram sua escala de produção, como a VSB, a Ferros e as mineradoras Vale e CSN. Eles declararam que os municípios Ouro Branco e Congonhas não apresentavam, à época, uma infraestrutura mínima para “recepcionar o afluxo intenso de pessoas que se daria daí em diante” (Entrevistado 3), tornando Conselheiro Lafaiete o local mais procurado pelos funcionários das indústrias para habitação.

Nesse período, a gestão municipal fez diversas implantações em Conselheiro Lafaiete que incentivaram o crescimento do município e seu papel de polo regional. Em entrevista, um dos ex-gestores declarou que na década de 1980 foi implantada a delegacia de ensino regional, que abrangia Conselheiro Lafaiete e mais 18 municípios da região; foi construído o Pronto Socorro Municipal, que posteriormente se transformou no espaço de atendimento do SUS; foi construída a delegacia de polícia regional, que atendia e atende diversos municípios da região; entre outros.

Sposito et al (2007) afirmam que essas alterações relacionadas à implantação de novos serviços, sobretudo comércio, de educação, de comunicação, de transportes, de informação e de turismo transformaram as cidades médias, nesse caso Conselheiro Lafaiete, numa preferência de moradia por proporcionarem melhores condições e qualidade de vida quando comparadas às cidades grandes e metrópoles (SPOSITO et al, 2007).

Em meados da década de 1990, houve uma sequência de demissões nas indústrias e mineradoras da região, causadas por diversos fatores, sendo um deles que vários países estavam produzindo minério mais barato do que as indústrias da região. Aliado a isso, o município sofreu uma alta no preço dos aluguéis, devido à demanda por moradia de trabalhadores que vieram de outras cidades para Conselheiro Lafaiete. De acordo os entrevistados:

[Sic] Com esse aumento populacional no município, as pessoas começaram a investir em lotes, casas, prédios. Através de uma pesquisa feita na época, pode-se perceber que um apartamento de 113m² na região central de Conselheiro Lafaiete custava mais caro que um apartamento no Gutierrez e Buritis, bairros de alta renda de Belo Horizonte. Os lotes de 200m² custavam cerca de 180 mil reais. Associado a isso, houve um alto índice de demissões nesse período, porque vários países estavam produzindo minério mais barato do que a região de Lafaiete. Concomitantemente, a CSN caiu a qualidade do seu minério, diminuindo a venda para o exterior (Entrevistado 2).

*

[Sic] Os moradores se lembram até hoje da explosão dos aluguéis e uma exploração enorme que prejudicou os nativos do município, isso na década de 90. Muitos pais de família preferiram deixar suas casas centrais, alugando-as por um preço mais alto, para morar em bairros afastados e em casas menores. Até mesmo em sítios ou em cidades circunvizinhas (Entrevistado 3).

Uma outra consequência, porém, positiva, das demissões ocorridas no período, foi o desenvolvimento do comércio de Conselheiro Lafaiete, visto que os funcionários

que ali habitavam abriram diversos estabelecimentos comerciais na cidade, como forma de combater o desemprego. Um dos entrevistados afirma:

[Sic] Houve uma expansão demográfica grande em Lafaiete, inclusive uma expansão comercial, porque o pessoal saía da Açominas e montava uma atividade econômica no município. Foi na época em que vieram muitos barzinhos e lojas importantes, em função da mão de obra que foi dispensada na Açominas. Esse foi o crescimento. E a consequência automática é que Lafaiete tem uma infraestrutura melhor que as outras cidades (Entrevistado 1).

Esses fatos corroboram as análises de Sposito et al (2007), que demonstra o papel de Conselheiro Lafaiete como cidade média. Esse papel se afirma devido à reestruturação produtiva pela qual o município sofreu, especialmente pelo processo de redistribuição espacial das atividades industriais (SPOSITO et al, 2007). Desse modo, Conselheiro Lafaiete foi beneficiada, visto que se tornou local de atração de indústrias e polo intermediário para o armazenamento de distribuição de produtos, gerando relações econômicas em escala que ultrapassam a regional, combinando “áreas e eixos, e continuidade com descontinuidade territorial” (SPOSITO et al, 2007, p.51).

Contudo, apesar de apresentar a infraestrutura mais desenvolvida na região, o impacto desse aumento populacional gerou consequências negativas para o município estudado. Conforme denunciaram dois dos entrevistados:

[Sic] Então foram esses os fatores que fizeram com que a população lafaietense crescesse verticalmente e trouxesse muitos impactos para a infraestrutura de Conselheiro Lafaiete, que até hoje é precária. Não há uma UTI neonatal no município; existem apenas 10 leitos de CTI, sem vagas para o SUS; entre outros. Nessa época houve crescimento sim, porém para os municípios de Ouro Branco e Congonhas, porque as arrecadações eram de lá e continuam lá, já a sobrecarga é em Conselheiro Lafaiete, por ser polo e referência, ainda que minimamente, no comércio, na educação e na assistência à saúde, por ser muito mais avançado que nesses outros municípios (Entrevistado 3).

*

[Sic] Aliado a isso, a infraestrutura urbana já existente no município não comportava os novos loteamentos, principalmente no que diz respeito a água e esgoto. As ruas viraram um gargalo. Atualmente, Lafaiete produz 180 mil litros de água por segundo e consome 320 mil, a água do município está apenas sendo desinfetada com cloro. Não há água no município. (...) A COPASA transformou todos os córregos de Lafaiete em esgoto. As redes de esgoto foram feitas na Avenida Telesforo Cândido de Rezende em 1968/70 e são as mesmas até hoje (Entrevistado 2).

Um outro ponto denunciado por dois entrevistados é a questão da arrecadação municipal anual de Conselheiro Lafaiete. O município é o que apresenta maior população na microrregião e recebe um alto fluxo de pessoas de diversos municípios em

busca de saúde, educação, serviços e comércio, contudo apresenta uma arrecadação menor que os municípios de Congonhas e Ouro Branco.

Dessa forma, no cenário econômico atual, a prefeitura encontra-se impossibilitada de realizar investimentos em diversos setores devido à escassa receita com que vêm trabalhando. Observe os trechos de entrevistas a seguir:

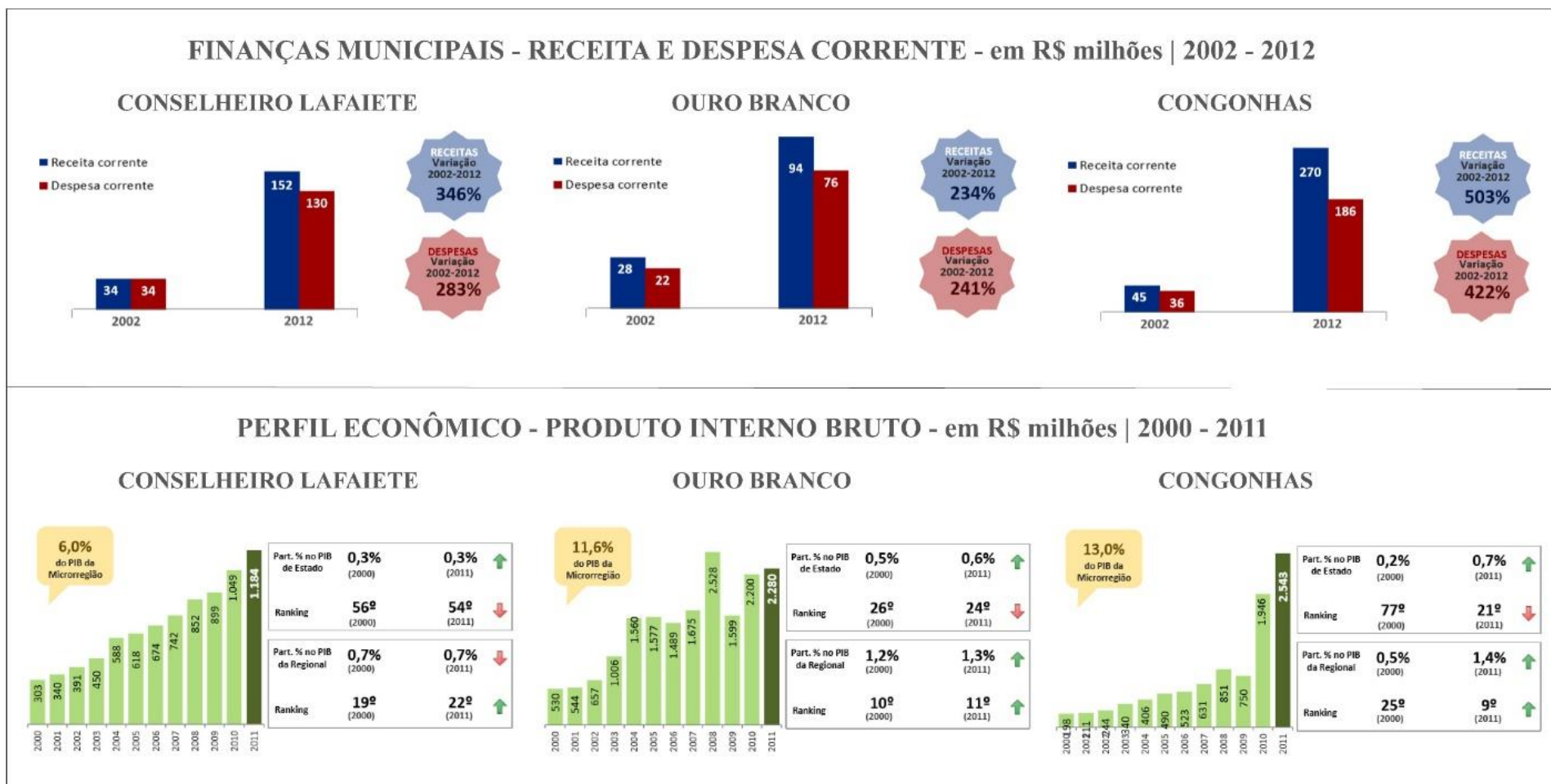
[Sic] Observa-se uma arrecadação anual em Conselheiro Lafaiete pífia, principalmente se comparado com os municípios vizinhos Congonhas e Ouro Branco. Congonhas, na época das “vacas magras”, arrecada 2 a 3 vezes mais que Conselheiro Lafaiete. O que ocorre também com o município de Ouro Branco, que possui 45mil habitantes e a arrecadação anual municipal maior que de Conselheiro Lafaiete. Porém, os equipamentos públicos (saúde, comercial, serviços, educação) são utilizados em Conselheiro Lafaiete, sobrecarregando o município (Entrevistado 3).

*

[Sic] Quando fui secretário de obras pude conhecer os problemas do município, muitos desses que se arrastam até hoje. Para se ter uma noção, comparado aos municípios da região, Congonhas tem uma população três vezes menor e a arrecadação três vezes maior que CL. Há uma desproporção (Entrevistado 4).

É possível confirmar e analisar essa diferença na arrecadação tributária dos três municípios por meio da análise dos gráficos a seguir:

Figura 16 – Gráficos de Finanças Municipais e do Perfil Econômico dos municípios de Conselheiro Lafaiete, Ouro Branco e Congonhas



Fonte: Sebrae (2011). Organizado pela autora (2018).

Como se pode observar nos gráficos da Figura 14, a arrecadação tributária de Congonhas foi maior do que Conselheiro Lafaiete, assim como ocorreu com Ouro Branco, ao se comparar, proporcionalmente com o tamanho da população dos dois municípios, a arrecadação da receita recorrente de Ouro Branco com Conselheiro Lafaiete. Dessa forma, pode-se confirmar a fala dos entrevistados, já que o município de Conselheiro Lafaiete apresenta arrecadação municipal (receita e despesa corrente) e produto interno bruto menores que Ouro Branco e Congonhas, mesmo sendo a cidade mais populosa da microrregião e polo de serviços e comércio.

As arrecadações municipais, segundo um membro do setor público entrevistado, são insuficientes para as demandas do município. De acordo com o entrevistado, a receita é destinada para custear a folha de pagamento dos servidores, cumprir os compromissos já assumidos pela gestão e o restante atribuído aos investimentos básicos como saúde e educação.

De acordo com os entrevistados, a prefeitura de Conselheiro Lafaiete não possui recursos disponíveis para um investimento efetivo para o avanço da infraestrutura urbana. Observe o relato de um dos entrevistados, sobre as melhorias necessárias para o município e o que está sendo feito na atual gestão municipal:

[Sic] Estamos fazendo um termo de referência de licitação para a contratação da empresa que irá fazer o georreferenciamento do município. Com isso, vamos inclusive atualizar o cadastro imobiliário de Conselheiro Lafaiete. Vamos poder então fazer um planejamento. Estamos tentando, através do Ministério Público, um TAC para que se faça um estudo de engenharia de tráfego nos principais corredores de circulação. Precisamos fazer o levantamento das áreas de preservação ao longo das margens dos cursos d'água, para garantir o abastecimento de água do município. Precisamos fazer a revisão do Código de Obras. Temos um grande número de terrenos invadidos, imóveis irregulares no município e estamos nos estruturando para fazer um grande projeto de regularização fundiária, tanto na área de engenharia quanto na área jurídica. E estamos mandando vários projetos de lei para a câmara que nos dê condições de alterar essas questões do município. O problema é que a nossa arrecadação é muito pequena relacionada ao porte de Conselheiro Lafaiete (Entrevistado 4).

3.1.2. O processo de expansão urbana no município

Com o aumento populacional, surgiram novos bairros em Conselheiro Lafaiete e o município passou a se expandir territorialmente. De acordo com Pires (2011), a expansão urbana é controlada pelos interesses imobiliários que exercem pressão sobre a

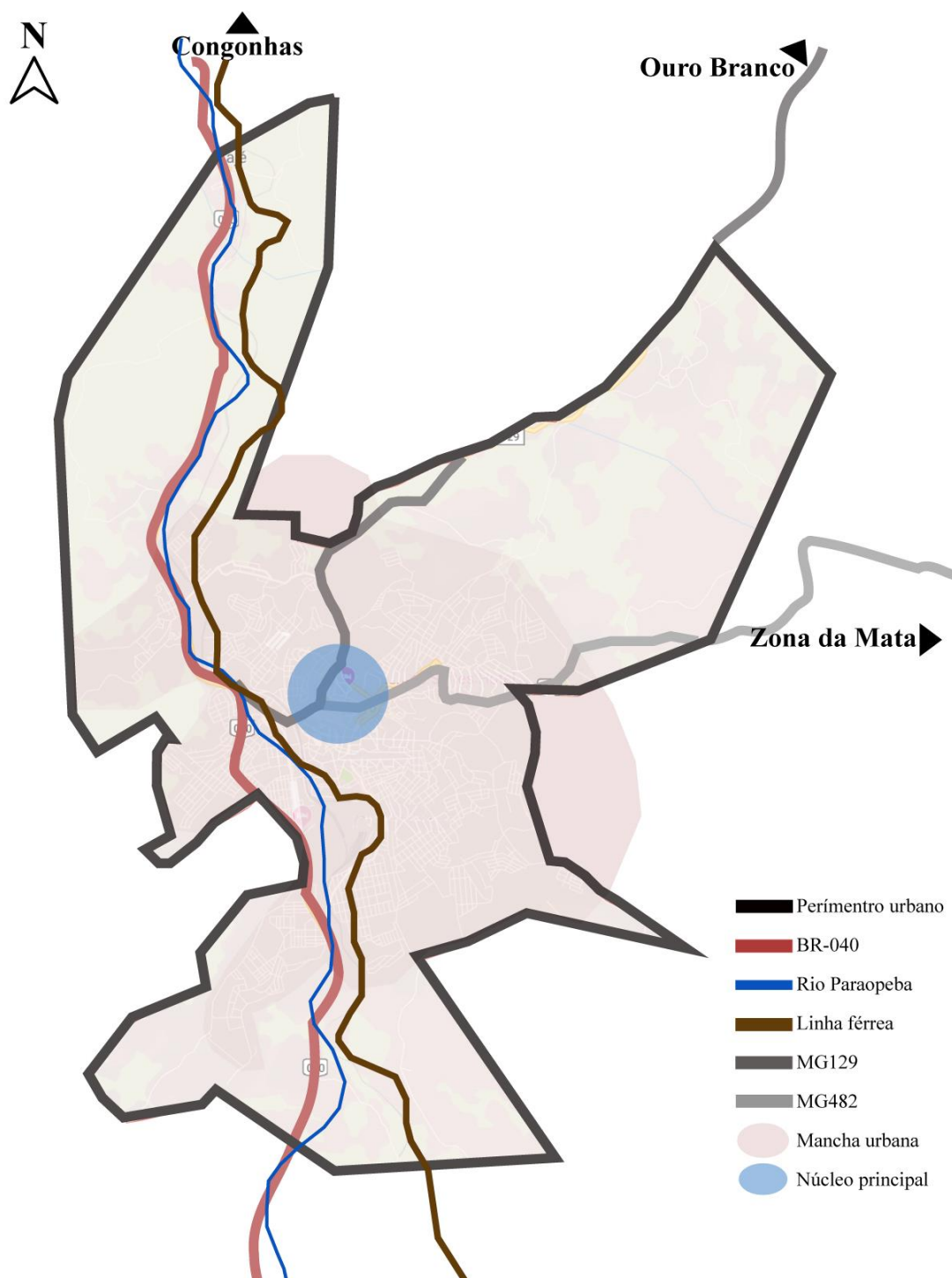
gestão municipal, que é o órgão responsável pela definição do perímetro urbano, pelo controle do parcelamento, uso e ocupação do solo.

O que se observa no município é que o processo de ampliação do perímetro urbano se efetivou sem uma legislação que estabelecesse parâmetros para a abertura de loteamentos. Isso configurou um espaço urbano marcado por descontinuidade territorial e que, de acordo com Sposito (2006), é marcado por espaços vazios, sem forma e uso de solo urbano, e que estão entre parcelas já loteadas que compõe o tecido urbano. Conforme declarou um dos entrevistados:

[Sic] Como é comum em nossa cultura, o planejamento foi mínimo, se é que existiu. A cidade não estava preparada para receber esse crescimento repentino, que surpreendeu os gestores municipais da época e seus sucessores (Entrevistado 3).

Verifica-se o município vem se expandindo em todas as direções, porém algumas áreas são mais valorizadas devido à instalação de certos equipamentos urbanos. Como consequência, há o crescimento da especulação imobiliária, demonstrando a atuação do mercado imobiliário. Além disso, observa-se no município a existência de um processo de expansão urbana que, na região sul do território, ultrapassa os limites do perímetro urbano. Contudo, existem vazios urbanos dentro do perímetro urbano em que se é permitida a expansão. Observe a Figura 17.

Figura 17 – Expansão urbana e perímetro urbano em Conselheiro Lafaiete



Fonte: a autora (2018). Mapa sem escala definida.

De acordo com os entrevistados, no período da década de 1980 o município não possuía nenhum respaldo de legislação urbanística, apenas uma falha legislação municipal – que não se conseguiu acesso – voltada à implantação de novos loteamentos, que não cobrava dos empreendedores uma infraestrutura mínima, bastava entregar os

loteamentos somente com esgoto e cascalho, em troca do oferecimento de lotes para o município. Dois dos entrevistados revelaram:

[Sic] Até o advento da Lei 33 de 2011, que dispõe sobre loteamentos urbanos, loteamentos fechados, desmembramentos e arruamentos no âmbito de Conselheiro Lafaiete, tudo foi feito em linguagem popular, a toque de caixa. Na verdade, moradores de muitos bairros relativamente novos procuram a administração municipal para corrigir problemas de infraestrutura, o que é um absurdo. Se a empresa vai vender lote, é dever dela montar a infraestrutura do loteamento: pavimentação, rede pluvial, iluminação, tudo. Porém, em Conselheiro Lafaiete vendiam-se lotes sem infraestrutura e o município tinha que arcar com a infraestrutura urbana desses loteamentos (Entrevistado 3).

*

[Sic] Hoje isso não acontece. Todas as obras são por conta do empreendedor. O município aprova o projeto, dá a licença para executar o loteamento, após fiscalizar a execução da obra, o município emite a aprovação e autorização para venda de lotes mediante registro e o loteamento fica liberado. Existe uma legislação específica para a aprovação de loteamentos, que inclusive será objeto de análise por uma comissão (Entrevistado 4).

Sposito (2006) afirma que a realização de loteamentos como principal forma de produção territorial urbana não se trata de uma somatória de pequenas iniciativas de definição de usos de solo pelos proprietários fundiários das parcelas de terra, ou por seus arrendatários. Ao contrário, ela sucede de iniciativas planejadas, compostas por várias ações que resultam em empreendimentos que se realizam em curto espaço de tempo.

Dessa forma, como se pôde analisar, as transformações espaciais decorrentes do processo de crescimento de Conselheiro Lafaiete resultaram em uma urbanização marcada por impactos negativos sobre o espaço urbano e para meio ambiente, além de conflitos sociais. Este fato não foi acompanhado de políticas públicas e legislações capazes de amenizar as consequências do acelerado processo de urbanização. Além disso, gerou a necessidade da instituição de instrumentos jurídicos de controle mais restritivos relacionados ao uso do solo, que foram criados somente mais tarde com a elaboração do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete (2010), a Lei de Uso e Ocupação do Solo (2011) e a Lei sobre Loteamentos Urbanos, Loteamentos Fechados, Desmembramentos e Arruamentos (2011).

Conforme depoimento de um dos entrevistados, a gestão municipal precisou acompanhar o rápido processo de crescimento urbano de Conselheiro Lafaiete a partir da década de 1980. Observe a declaração a seguir:

[Sic] As gestões municipais tiveram que ir se estruturando melhor. Antigamente existia apenas um departamento de obras, esse departamento se transformou em secretaria. Depois foram criadas assessorias de planejamento. O município teve que ir criando uma estrutura maior para poder conviver com essa situação e tentar ordenar essa situação urbana que vinha ocorrendo desde a década de 1970. Mas, na verdade, Conselheiro Lafaiete cresceu desordenadamente (Entrevistado 4).

Após Conselheiro Lafaiete passar por um *boom* populacional nos anos da década de 1980, em seguida sofrer com as altas taxas de desemprego e elevado preço do aluguel na década de 1990, foi no final da primeira década do século XXI que a economia municipal reaqueceu, os empregos nas indústrias e mineradoras voltaram à tona e o mercado imobiliário necessitava atender a uma demanda por imóveis. De acordo com a única entrevista alcançada com um incorporador imobiliário do município³⁹, que está há 20 anos no mercado, o que gerou esse reaquecimento do mercado imobiliário em Conselheiro Lafaiete foi o aumento dos empregos na região. O entrevistado afirma:

[Sic] O mercado da construção civil de Conselheiro Lafaiete deu uma desaquecida com essa crise, por conta da diminuição da empregabilidade na região e também houve um volume muito grande de construções num período de 2008 até 2015, pela lei da oferta e da procura, mas a oferta não foi na mesma proporção da procura. Eu creio que isso tenha afetado o mercado da construção civil, nós temos muitas obras por acabar que foram começadas há 2-3 anos e eu acho que a gente está andando lentamente. Conheço muitas pessoas que construía, mas que pararam de construir. Eu e meu grupo a gente construiu muito de 2008 a 2015, participamos de um grande volume e nós paramos. Mas o mercado não está parado de tudo, ainda há uma representatividade de construção (Entrevistado 5).

De acordo com o entrevistado, Conselheiro Lafaiete está passando por um processo de estagnação do mercado imobiliário e que a maior demanda do município é de habitações de interesse social, atentando para a questão de que as unidades de alta renda não sejam a maior demanda atual do município. Ele afirma:

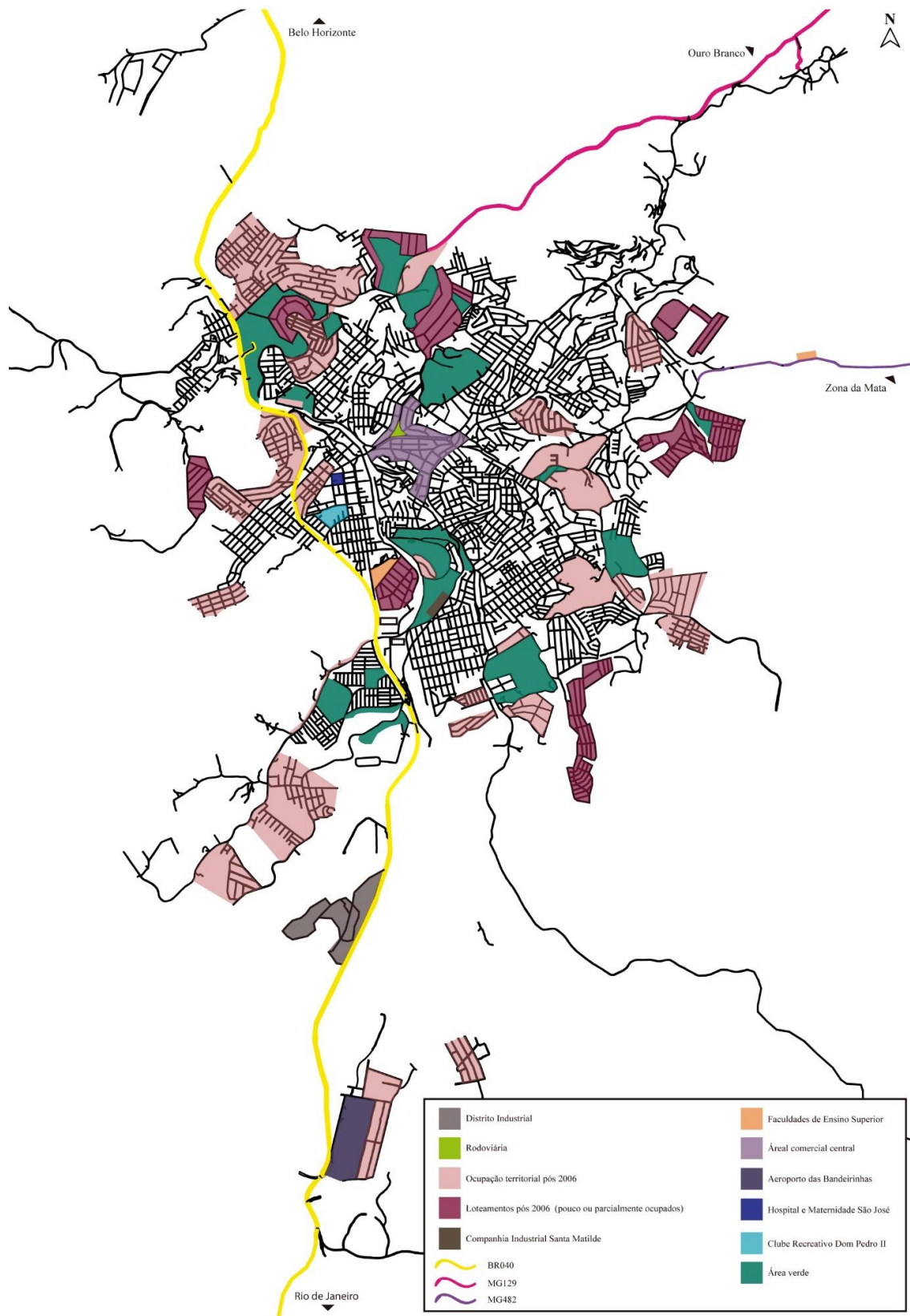
[Sic] De 2015 para cá está estagnado, os empreendimentos que fazemos não tem uma resposta de venda imediata, até porque também existe uma boa oferta. Mas há esperança em voltar o otimismo do mercado, em voltar a questão da empregabilidade, para poder retomar (Entrevistado 5).

Para demonstrar esse processo de expansão, observe o mapa (Figura 18) a seguir. Nele é possível observar que grande parte dos vazios existentes no território

³⁹ A autora entrou em contato com diversas incorporadoras imobiliárias e corretoras do município, mas não obteve sucesso. Todas as pessoas recusaram ceder uma entrevista, mesmo com a autora mostrando o TCLE. A única entrevista obtida foi com um incorporador imobiliário conhecido da mesma (cabe falar isso aqui?).

lafaietense foi ocupado após o ano de 2006, assim como o surgimento de novos loteamentos a partir desse período. É possível observar a localização do distrito industrial e do aeroporto municipal. Observa-se também que os centros de ensino superior estão localizados em duas saídas do município, um próximo à BR040 e outro na MG482. Nota-se que a rodoviária está localizada na área comercial central de Conselheiro Lafaiete e que essa área apresenta grande extensão. Foi demarcado também o Clube Recreativo Dom Pedro II, considerado um dos maiores de Minas Gerais, e o Hospital e Maternidade São José.

Figura 18 – Mapa da expansão urbana de Conselheiro Lafaiete



Fonte: produzido pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

3.2. O papel da legislação urbanística como instrumento de ordenação do espaço

No segundo capítulo foi analisado o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete e sua aplicabilidade. Como se pôde observar, há uma falha na aplicação da legislação urbanística do município, em que a maioria dos artigos do Plano Diretor não foi utilizada e apenas uma minoria desses artigos são classificados como autoaplicáveis. Essas questões são refletidas no espaço urbano, gerando um município marcado por construções irregulares e em desconformidade com as leis. Observe a Figura 19, que demonstra alguns edifícios (à esquerda da imagem, no alto do morro) que não respeitaram os parâmetros construtivos determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 19 – Fotografia da região central de Conselheiro Lafaiete



Fonte: a autora (2017).

Nas entrevistas obtidas para a compreensão do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, todos os entrevistados fizeram críticas ao Plano Diretor do município e à sua eficácia, assim como criticaram a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Dois entrevistados afirmaram que o Plano Diretor não fez ou faz nenhuma diferença no ordenamento da cidade e que foi elaborado confidencialmente, tendo a participação apenas da bancada legislativa – vereadores. O relato a seguir confirma:

[Sic] O Plano Diretor foi uma peça burocrática, recebida pela nossa gestão com muito pouco conteúdo e pobre de argumentos, projetos e expectativas. Foi elaborado a portas fechadas, descumprindo a formalidade de sua confecção, apenas para cumprir a legislação. Carecia e continua carecendo de uma ampla revisão (Entrevistado 3).

Um outro entrevistado afirma que o Plano Diretor, assim como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, foi importante para o ordenamento do município. Ele relata:

[Sic] O Plano Diretor fez diferença para o município e foi base para que surgissem outras leis que surgiram posteriores a ele, porém é preciso que se faça uma revisão desse Plano para que se adeque à realidade do município. Não há nenhuma movimentação para sua revisão, mas nós temos conversado e estamos esperando o georreferenciamento do município, para que possamos avançar e rever essas legislações todas (Entrevistado 4).

Ao ser questionado sobre a relevância da Lei de Uso e Ocupação do Solo para o município, o mesmo entrevistado afirmou:

[Sic] A lei de uso e ocupação do solo é muito importante para o município, sem dúvidas. Antes a cidade crescia desordenadamente em termo de construções, nós temos exemplos claros de pessoas que não tinham noção do que era um bairro residencial em Lafaiete, ou de uma área comercial. As coisas se misturavam e essa ocupação era feita de forma muito desordenada. Hoje existem áreas residenciais, centros comerciais e industriais definidos e isso dá uma tranquilidade para uma pessoa que quer morar numa área residencial, saber o que é permitido, o número de pavimentos, afastamentos etc. Quando fui secretário de obras ainda não existia a Lei de Uso e Ocupação do solo, nós estávamos começando a elaborá-la. Na época chegamos a mandar um projeto para a câmara, em 2004, que não foi aprovado, a administração não levou a frente a elaboração dessa lei. Uma outra questão é que nós temos até 2019 para fazer o plano de mobilidade do município (Entrevistado 4).

Ao analisar a legislação urbanística do município estudado, verificou-se a existência de pontos ineficazes. O Plano Diretor pouco explora seu desenvolvimento no setor de comércio e serviços, assim como a expansão territorial do município de forma adequada ao desenvolvimento urbano. Notou-se que as gestões foram marcadas por um processo controlado pela classe empresarial, acarretando no desrespeito aos requisitos urbanísticos, em prol da geração de riquezas e da atração de investimentos para a iniciativa privada.

Ademais, a maior parte do Plano Diretor institui regras não foram cumpridas ou aplicadas pelo poder público, comprometendo, assim, o desenvolvimento urbano de Conselheiro Lafaiete, visto que o ordenamento territorial se fundamenta em legislações defasadas ou não criadas. O planejamento e a fiscalização do espaço urbano se fazem ineficientes e dão margem para um crescimento espontâneo e desordenado, tornando-se prejudicial à cidade.

3.2.1. A questão da segregação em Conselheiro Lafaiete

Como reflexo de um crescimento espontâneo e desordenado, o território de Conselheiro Lafaiete apresenta características relacionadas ao processo de segregação urbana, e também por esse ser um processo recorrente nas cidades médias. Milton Santos afirma:

(...) o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros, mais valorizados. Por isso são atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. E desse modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo (SANTOS, 1993, p.96).

Villaça (2012) alega que existem segregações das mais variadas características nas cidades brasileiras, relacionadas às classes e etnias ou nacionalidades. Para o autor, para um determinado espaço ser considerado segregador, ele deve apresentar uma grande parte – talvez a maior – de uma determinada classe, seja ela baixa ou alta.

Para se compreender melhor como acontece a segregação urbana em Conselheiro Lafaiete, produziu-se mapas demonstrando esse processo (Figura 20, Figura 21, Figura 22, Figura 23, Figura 24, Figura 25, Figura 26 e Figura 27). Esses mapas foram confeccionados baseados nas classificações de Vasconcelos (2015), apresentadas no Capítulo 1 deste trabalho. Foram assimilados ao município e representados nos mapas os seguintes processos de segregação: desigualdade social, justaposição, separação, dispersão urbana, divisão em partes, fragmentação, segregação, autosegregação, invasão, marginalização e periferização. Para demarcação de cada um desses processos, foram feitas visitas de campo nos bairros de Conselheiro Lafaiete, coletando fotografias, observações e anotações sobre o funcionamento e as dinâmicas desses bairros.

A Figura 20 representa onde acontece o processo de desigualdade social na área urbana e retrata que esse fenômeno é bem recorrente no território, se aproximando da área central de Conselheiro Lafaiete. As desigualdades sociais podem ser refletidas no espaço ou podem ser escondidas. No momento atual, a sociedade brasileira, uma das mais desiguais do mundo, é um dos melhores exemplos das desigualdades entre áreas de grande afluência ao lado (ou distantes) de áreas de extrema pobreza

(VASCONCELOS, 2015). Os bairros que apresentam os maiores índices de desigualdade no município são: Topázio, Jardim das Flores, São José, Santa Maria, Sion, Senhora da Guia, Copacabana, Paulo VI, Funcionários, Triângulos, entre outros. A desigualdade social foi marcada nesses bairros devido à baixa infraestrutura, por estarem dispostos no território de maneira espalhada e por se apresentar tanto em bairros novos como em bairros já consolidados.

A Figura 21 representa o fenômeno da justaposição, demonstrando que no município existem localidades de população de baixa renda bem próximas a localidades de alta renda, como por exemplo a proximidade entre o bairro Recanto dos Colibris – que é de alta renda – e o bairro Juscelino Kubitschek – que é de baixa renda. É uma forma semelhante à de desigualdade socioespacial na escala de um bairro ou de uma rua. Esse processo possibilita a diminuição dos gastos de transporte para os trabalhadores domésticos e de serviços, que exercem suas atividades nos bairros de alta renda (VASCONCELOS, 2015).

A Figura 22 representa o processo de autossegregação. Ela é resultado de uma decisão voluntária de reunir grupos socialmente homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos e condomínios fechados, com suas entradas restritas, muros e sistemas de segurança. De acordo com Vasconcelos (2015), é uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso de indesejáveis. Nesse caso, a segregação acontece por meio de barreiras físicas – como muros ou outros obstáculos. No exemplo de Conselheiro Lafaiete essa segregação acontece no único condomínio fechado existente no município, a Granja das Hortênsias. Apesar dos condomínios fechados serem um processo presente na maioria das cidades médias, em Conselheiro Lafaiete esse processo não se difundiu. O incorporador imobiliário entrevistado foi questionado sobre o assunto e disse:

[Sic] Acho que a cultura da região não demandava a criação de condomínios fechados, além da falta de áreas em lugares tidos como mais ideais para condomínio, em função de renda e localização. A princípio acho que são essas duas coisas, mas o cenário está mudando (Entrevistado 5).

O Figura 23 representa a divisão em partes, que demonstra a divisão do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete em distritos: área central e área histórica, condomínios e loteamentos fechados, bairros residenciais afluentes, bairros residenciais de classe média, bairros residenciais de classe baixa (VASCONCELOS, 2015). Esse modelo pode ser representado de forma semelhante ao modelo setorial de Villaça (2012).

O Figura 24 demonstra a fragmentação ocorrida no território lafaietense, que são os espaços mal articulados em que falta uma conexão com as outras partes da cidade (VASCONCELOS, 2015). Esse processo de fragmentação acontece nos bairros Paulo VI, Copacabana, Topázio, Santa Maria, São José, Barreira e Gagé. Um dos motivos dessa falta conexão é a má qualidade do transporte público oferecido no município.

O Figura 25 representa a segregação, que é bem parecida com a fragmentação, visto que a maioria das áreas segregadas são fragmentadas e estão desconexas da área central do município. Num geral, a segregação acontece pela formação do preço do solo, em que as camadas de alta renda residem onde o valor da terra é mais alto e as camadas de baixa renda residem onde o valor da terra é mais baixo (VILLAÇA, 2012).

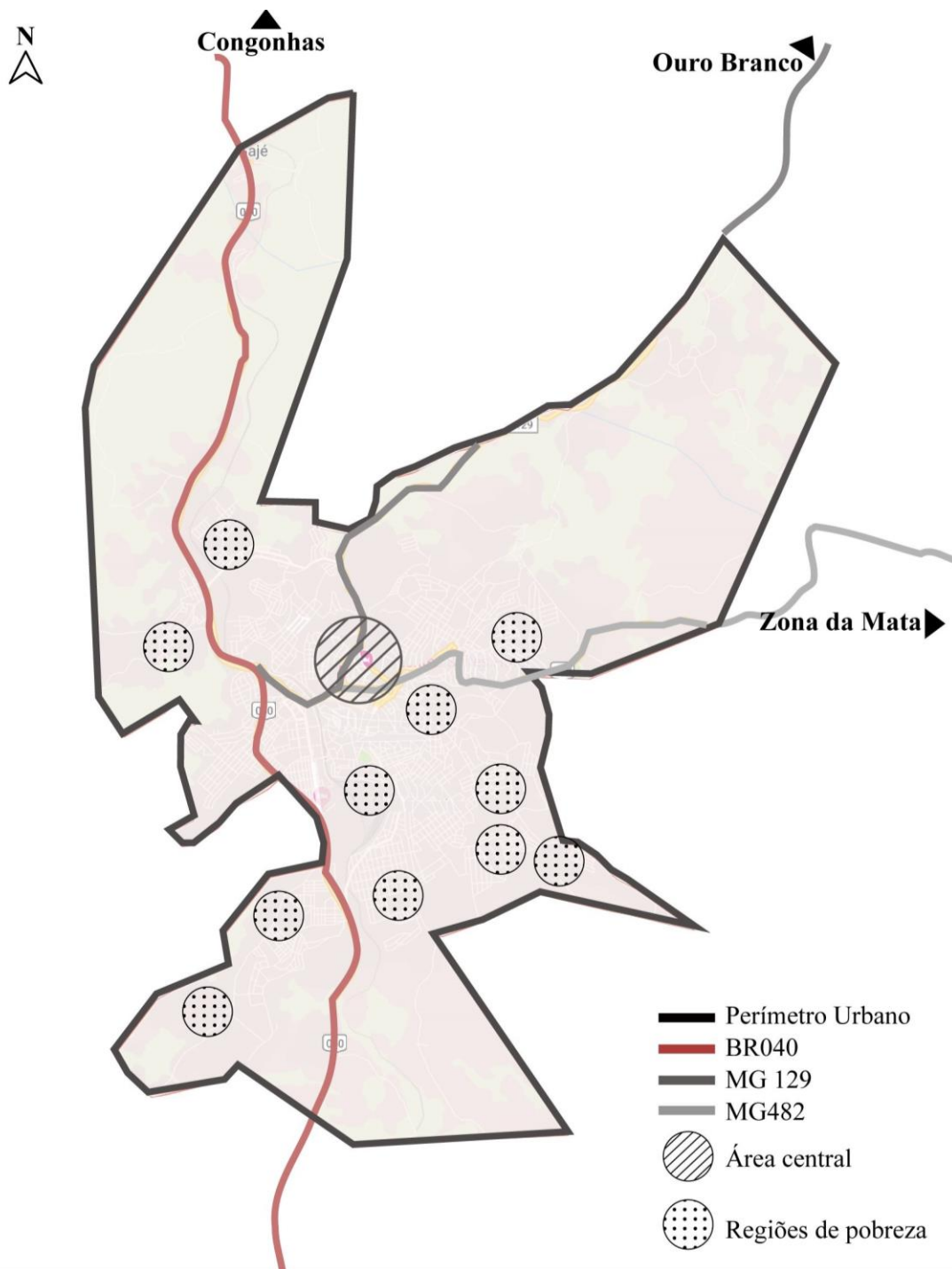
O Figura 26 retrata o processo de invasão, que são duas áreas em Conselheiro Lafaiete em que moradores se apropriaram ilegalmente de terras privadas, estando fixados nesses locais há um tempo considerável (VASCONCELOS, 2015). Essas ocupações irregulares estão presentes na entrada do bairro Paulo VI e no bairro Triângulo.

O Figura 27 trata da periferização. Nesse processo, a maioria da sua população residente é de classe baixa. Observa-se processo de periferização nos bairros São Dimas, Paulo VI, Copacabana, Lima Dias, Topázio, Bellavinha, Santa Maria, São José, Barreira e Gagé. O autor afirma:

Como o Estado não investe suficientemente em habitações sociais (nem nas infraestruturas e equipamentos urbanos) e como a população pobre em boa parte não consegue participar desses programas devido à irregularidade de seus vencimentos, ela vai habitar nos espaços periféricos onde são permitidos usos que nas áreas mais centrais são proibidos, pois dependem de licenças municipais (VASCONCELOS, 2015, p.34).

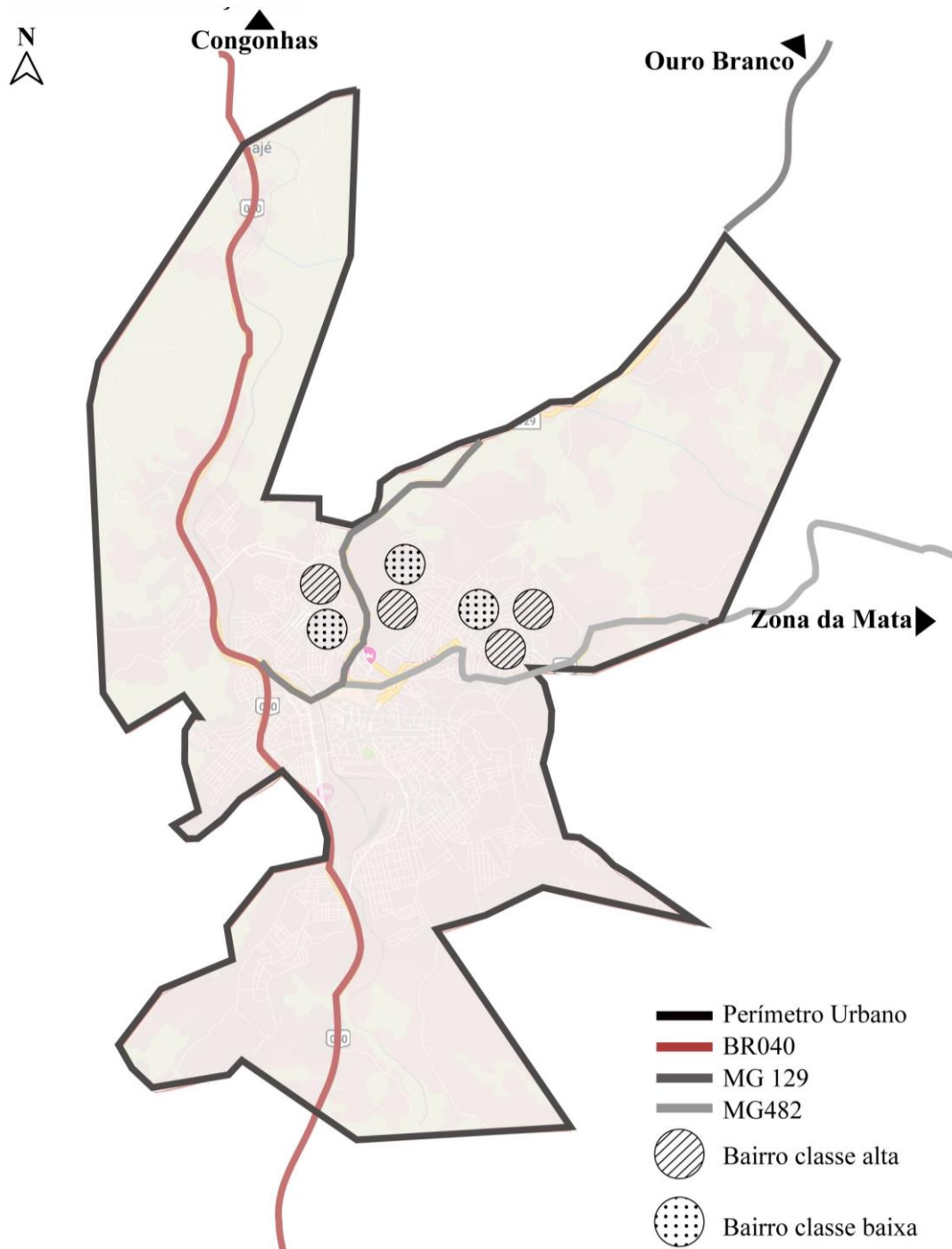
Como se pôde perceber, a segregação é um fator existente no território lafaietense, que se apresenta de diversas formas e em vários bairros. Em certos bairros essa segregação é evidente, em outros nem tanto. Os mapas a seguir demonstram a localização desse fenômeno, que é bem frequente nas cidades médias.

Figura 20 – Desigualdade social



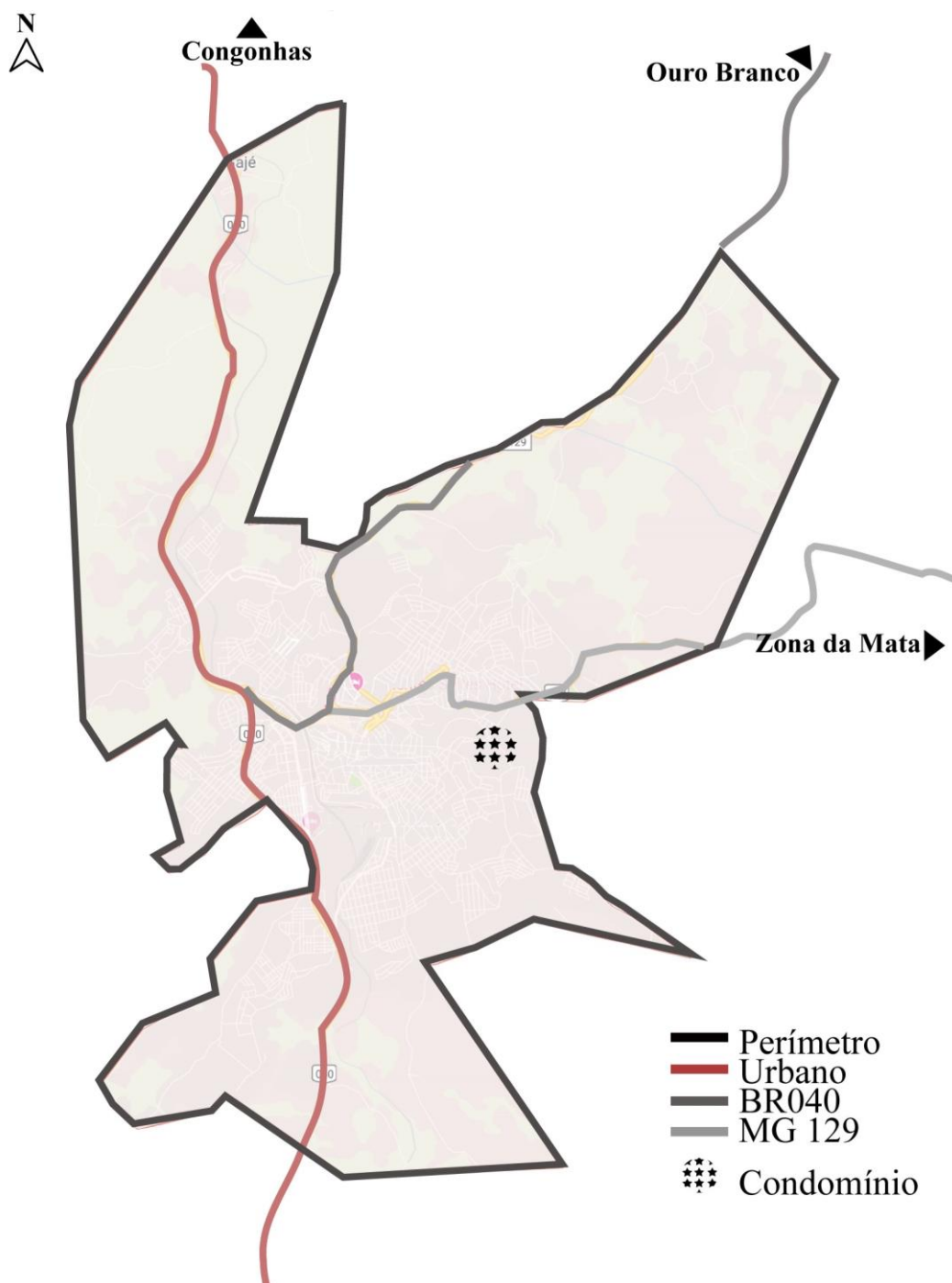
Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 21 – Justaposição



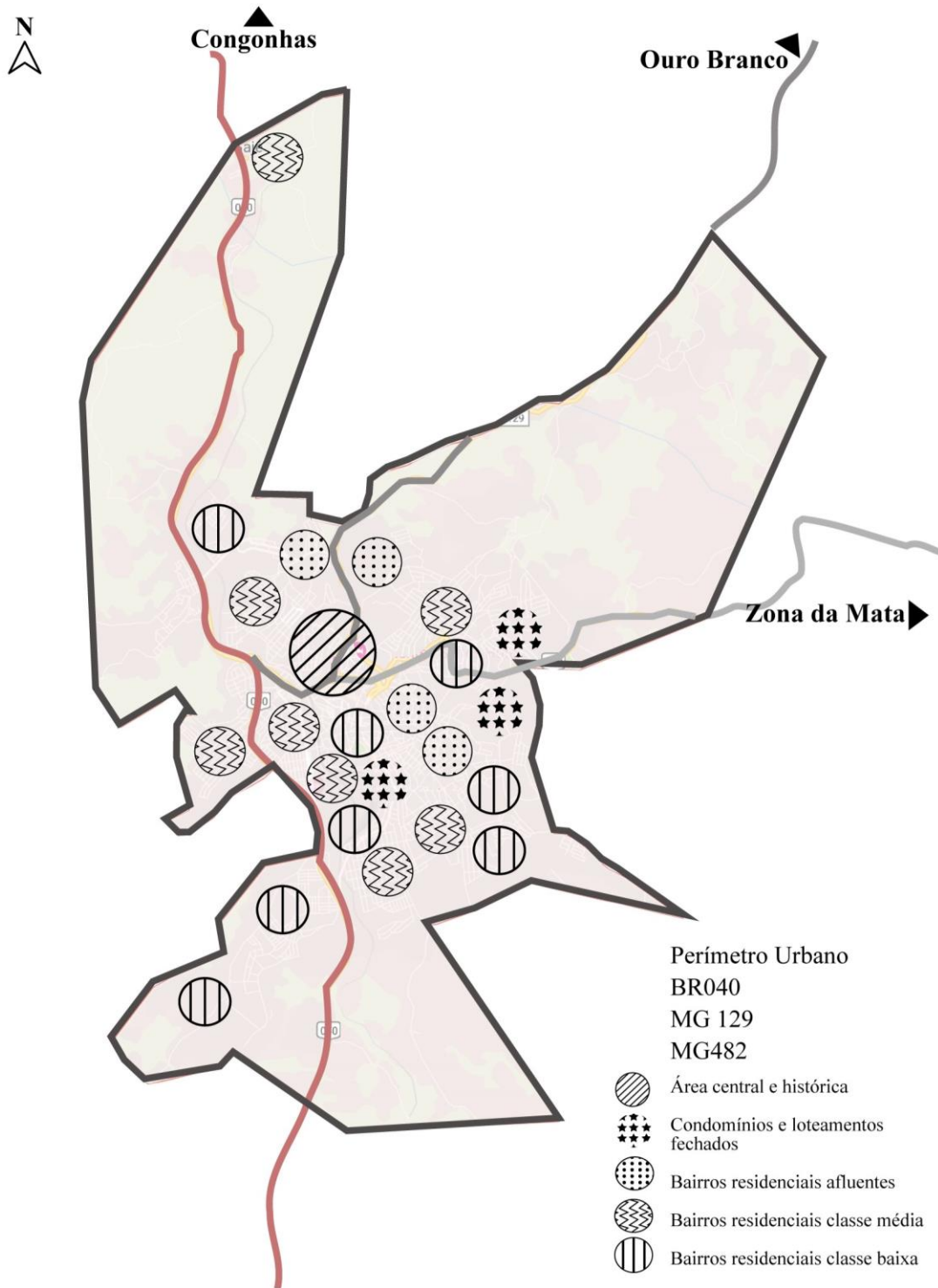
Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 22 – Autossegregação



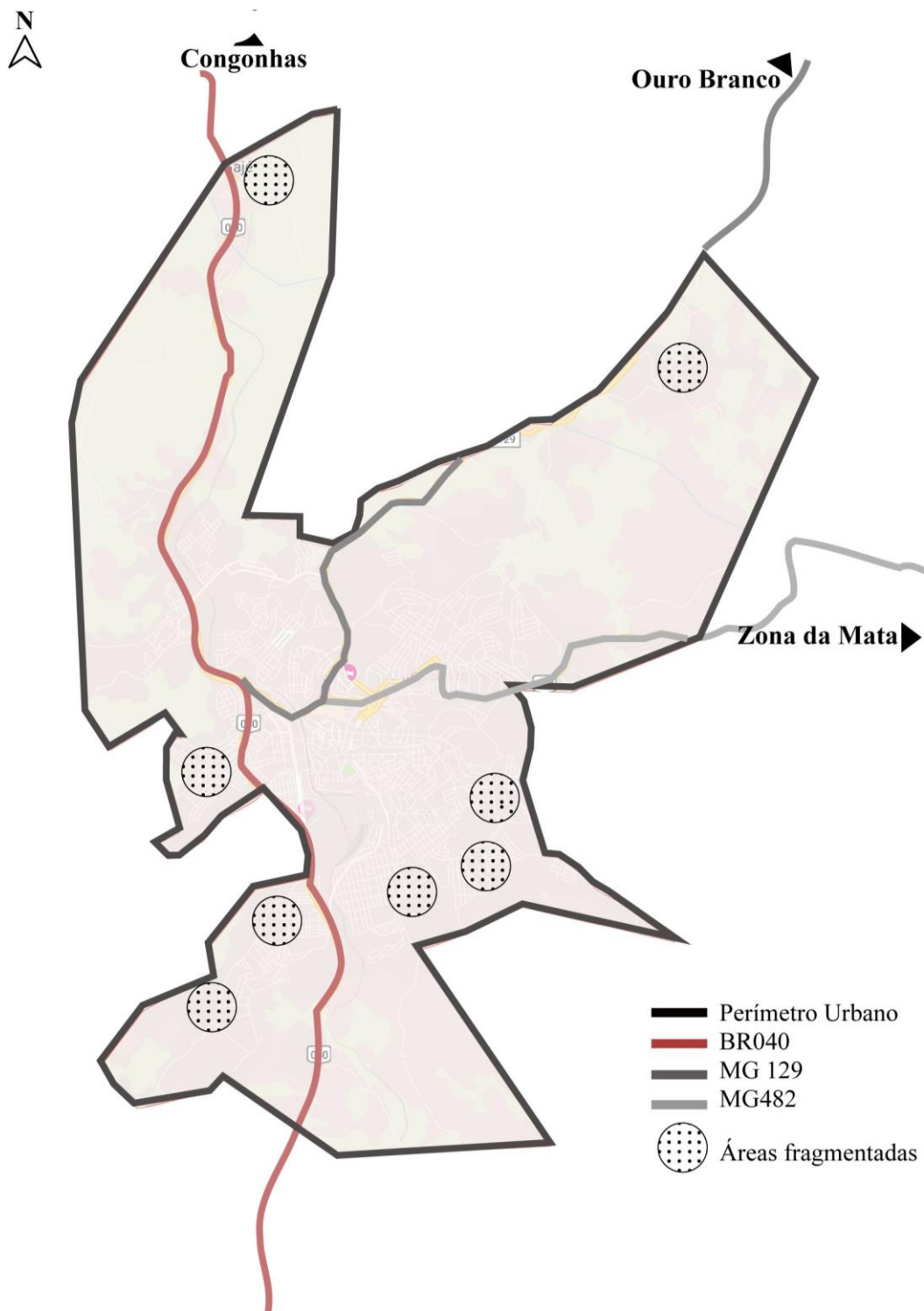
Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 23 – Divisão em Partes



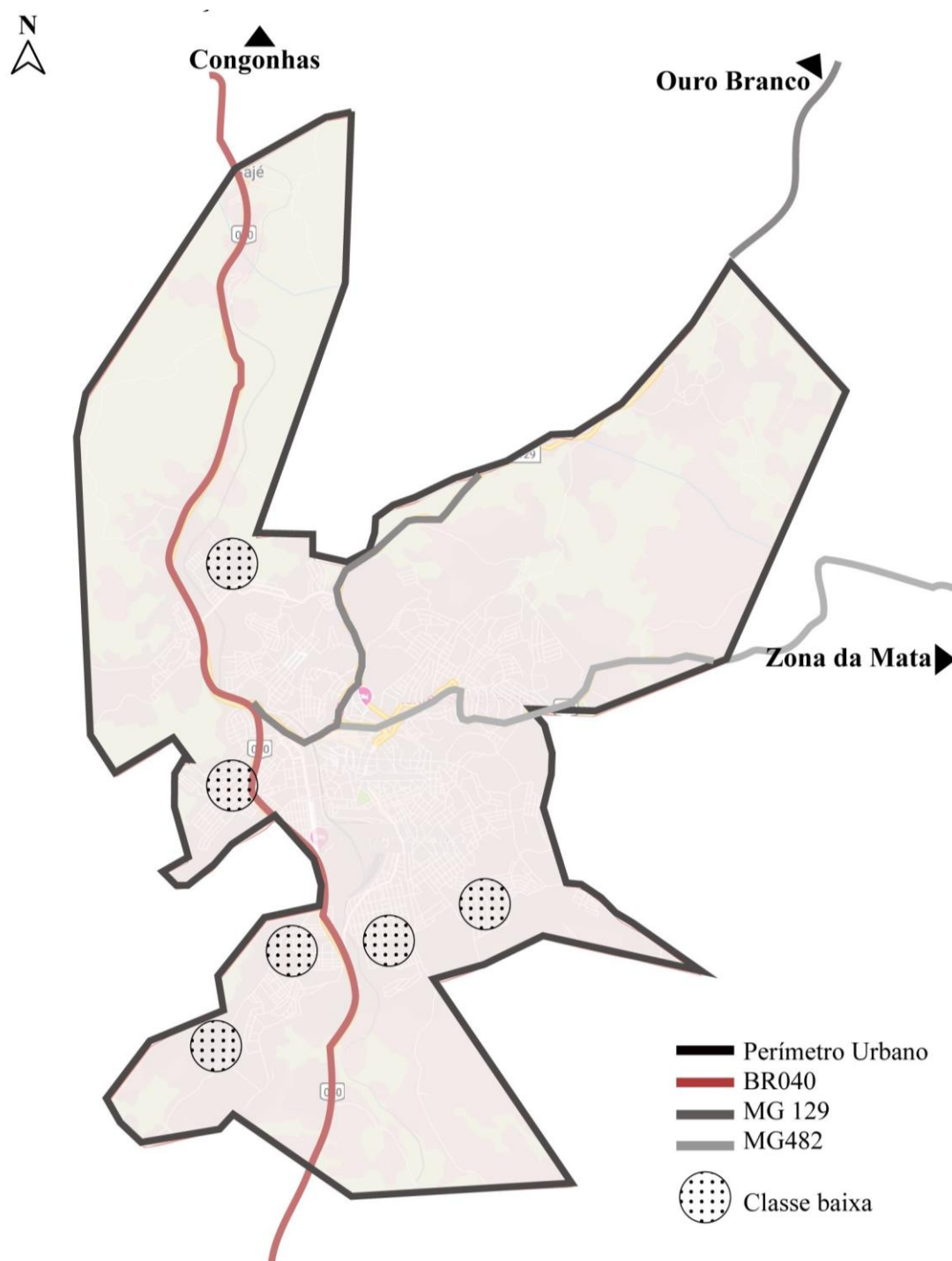
Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 24 – Fragmentação



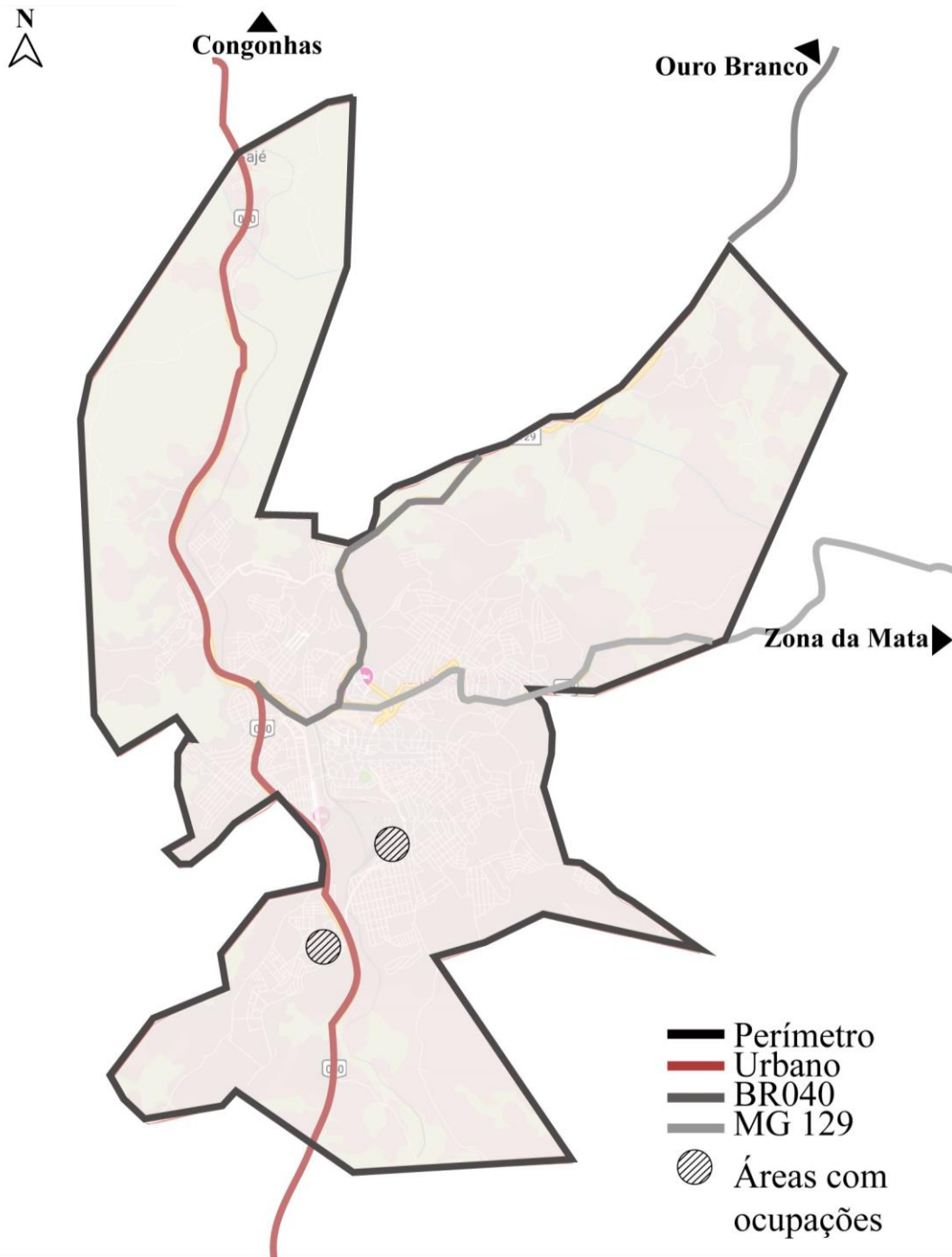
Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 25 – Segregação



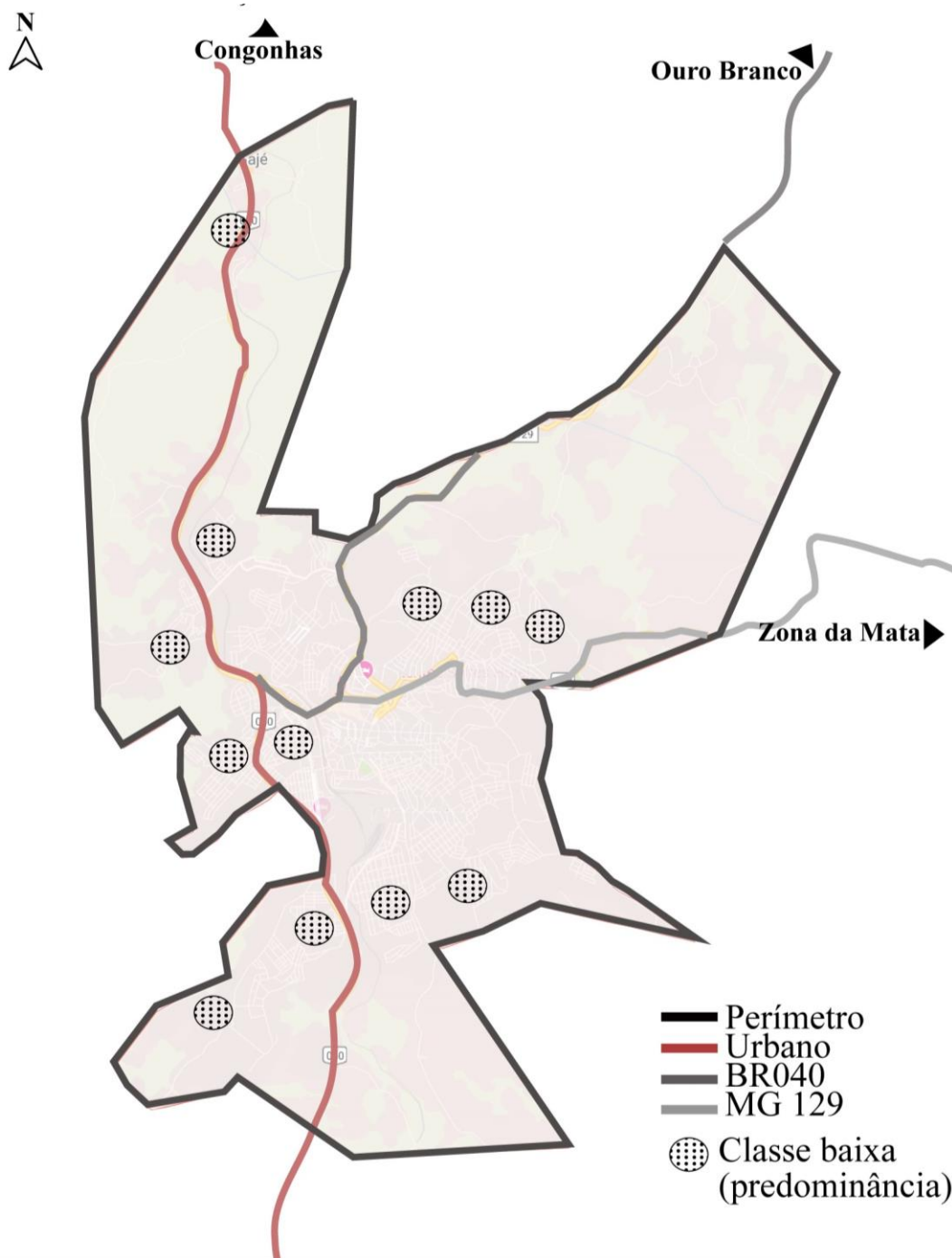
Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 26 – Invasão



Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

Figura 27 – Periferização



Fonte: organizado pela autora por meio de dados coletados na pesquisa (2018). Mapa sem escala definida.

3.3. O setor de comércio e serviços: agente transformador do espaço urbano lafaietense

Como se pôde analisar neste trabalho, o setor de comércio e serviços exerce um importante papel na produção do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, desde quando o município ainda era um arraial, no século XVII. Foi por meio desse setor que o município se tornou um polo regional e, a partir dos anos 1980, começou a ampliar o oferecimento de serviços, como saúde e educação.

Em entrevista com ex-gestores do município foi possível compreender que as gestões sempre se atentaram para a vocação do município voltada para o comércio e os serviços. Um dos entrevistados expressou:

[Sic] Hoje nós temos um comércio em Lafaiete e já tínhamos na época do meu primeiro mandato. Inclusive, quando fiz a rodoviária nova – todo mundo me pedindo para colocá-la nas margens da rodovia – e eu não fiz porque eu queria valorizar o comércio, causando uma expansão significativa do comércio. Inclusive, o nosso comércio hoje nada perde do comércio da capital, tudo que você quer você encontra em Lafaiete. Então esse comércio foi um dos fatores que provocou a expansão da cidade (Entrevistado 1).

Outro entrevistado relacionado à gestão municipal afirmou que Conselheiro Lafaiete cresceu muito nas últimas décadas e que isso gerou a atração de diversos investidores no município. Sobre o que vem sendo feito no município atualmente, ele enunciou:

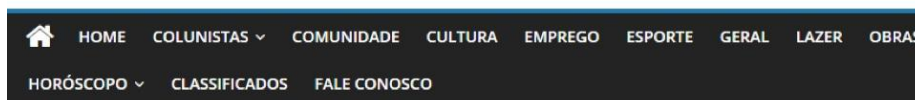
[Sic] Nós criamos no município grandes investimentos na rede hoteleira, na medicina privada – como a FOB, a Ecoson, a Image, nós tivemos recentemente a vinda de duas lojas da drogaria Araújo, duas lojas da drogaria Minas Mais, estamos terminando a construção do atacarejo Mart Minas, estamos inaugurando uma loja do Hipermercado Epa Mineirão, estamos com a vinda da universidade Una – com início das aulas em 2019, o supermercado Azevedo está construindo mais uma loja, assim como o supermercado Bh também mais uma loja e mais outras diversas empresas que estão vindo se instalar em Lafaiete (Entrevistado 4).

O atual cenário do município diverge com a declaração dada pelo entrevistado referente à incorporação mobiliária em Conselheiro Lafaiete. O entrevistado afirma que o município vem passando por um processo de estagnação imobiliária e empregatícia desde o ano de 2015, contudo o que observa é um aumento nos investimentos relacionados ao comércio e à educação. Um trecho de uma notícia (Figura 28) publicada no mês de agosto de 2018 pelo jornal eletrônico Correio de Minas ilustra a situação:

Figura 28 – Trecho de notícia sobre Conselheiro Lafaiete

CORREIO DE MINAS

A diferença é o conteúdo



Comunidade

Na contra mão da crise, Lafaiete recebe um dos maiores investimentos privados de Minas de quase R\$40 milhões e a geração de mais de 1,2 mil novos postos de trabalho

12 de agosto de 2018, 18:34 | Redação | 0 comentários

A localização geográfica e o potencial econômico, agregados a um ambiente propício, tornaram fatores favoráveis para Lafaiete na atração de investimentos. Independente da retração econômica, a cidade se reinventa, mostra que é capaz de atrair novos empreendimentos e negócios diversificando sua economia, evidenciando o dinamismo e a vocação como polo regional.

“Observamos a grande expansão da cidade nos últimos anos e acreditamos no potencial para a abertura de mais uma unidade, já que a loja atual se tornou pequena para atender a demanda crescente e cada vez mais exigente na população local. Inclusive o local escolhido está situado em uma região para onde a cidade está ampliando, com grandes loteamentos residenciais na proximidade e em uma via de trânsito com grande facilidade de acesso”. Esta foi a opinião dos empresários do Supermercado BH que prepara para até outubro a inauguração da 2ª unidade situada na MG 129, na saída para Ouro Branco. O local é estratégico de fácil acesso com amplo espaço para estacionamento. A previsão é de que serão gerados cerca de 100 postos de trabalho e 250 indiretos. O valor investido gira em torno de R\$ 2,5 milhões.



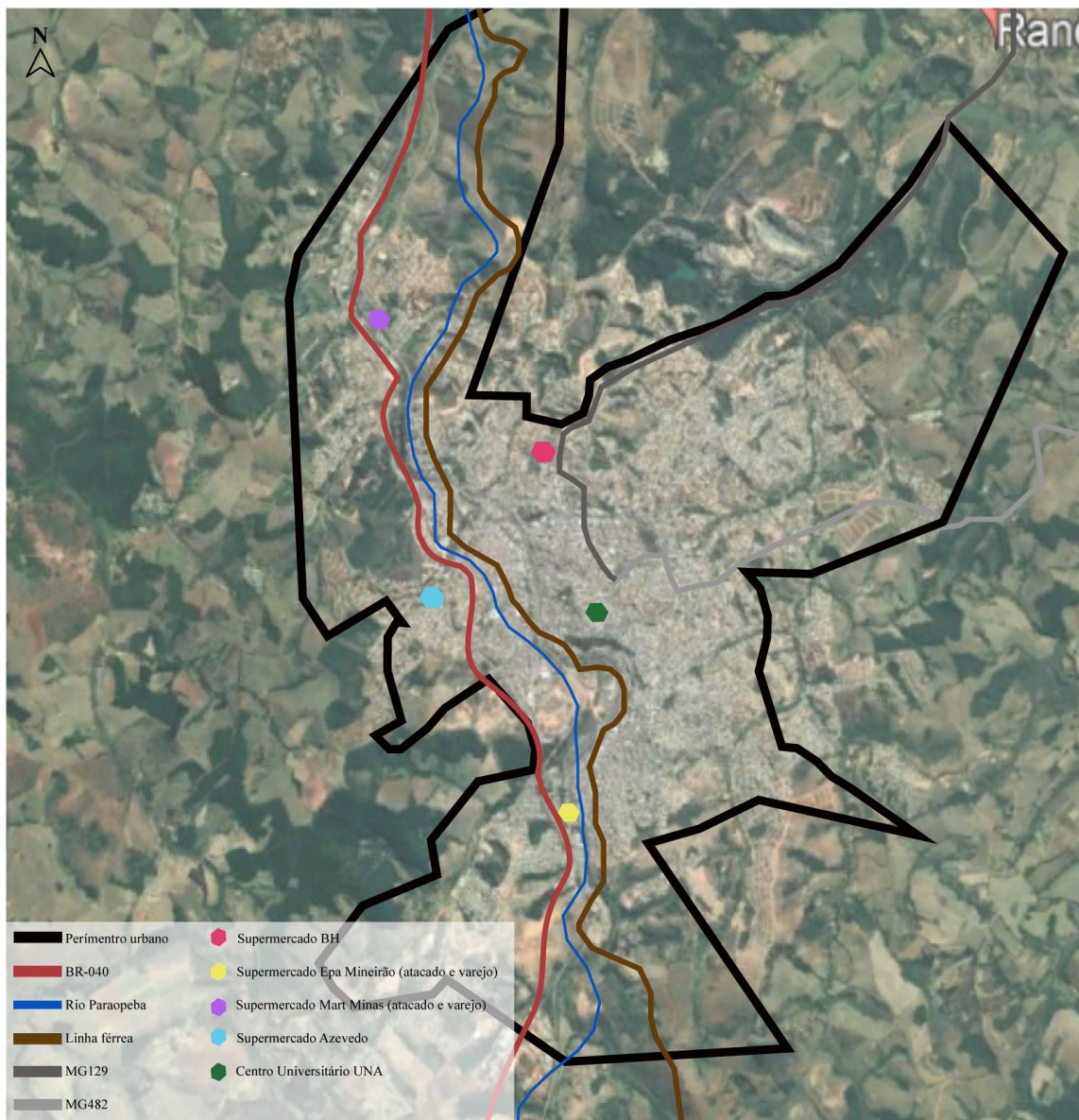
Supermercados BH abrem sua segunda unidade em Lafaiete na saída para Ouro Branco a MG 129/CORREIO DE MINAS

Fonte: Jornal Eletrônico Correio de Minas⁴⁰. Acessado em setembro de 2018.

⁴⁰ Disponível em: <http://www.correiodeminas.com.br/site/na-contra-mao-da-crise-lafaiete-recebe-um-dos-maiores-investimentos-privados-de-minas-de-quase-r40-milhoes-e-a-geracao-de-mais-de-12-mil-novos-postos-de-trabalho/>.

O que se pode observar é que os investidores perceberam a potencialidade de Conselheiro Lafaiete e estão localizando seus empreendimentos em regiões com potencial de expansão no município e também na região central da cidade, onde prevalece a maior parte do comércio. Isso demonstra que estão surgindo novas centralidade ao mesmo tempo em que a centralidade do centro principal é reforçada. A Figura 28 mostra como os novos empreendimentos estão localizados em áreas estratégicas, recentemente loteadas, de fácil acesso e próximos às saídas da cidade, tornando-se também fortes vetores de expansão urbana.

Figura 28 – Mapa dos empreendimentos de 2018 e 2019 em Conselheiro Lafaiete



Fonte: organizado pela autora (2018). Mapa sem escala definida.

Ao compreender o papel de Conselheiro Lafaiete como polo regional de serviços e comércio, a gestão municipal atual lançou, em agosto de 2018, um plano denominado Planejamento Estratégico – Lafaiete 2037, com o intuito de consolidar o município como polo regional de serviços, comércio e entretenimento. Esse plano foi elaborado com o auxílio da ACIAS e do SEBRAE e tem como foco o desenvolvimento municipal e tornar-se, a longo prazo, uma diretriz para as políticas públicas de Conselheiro Lafaiete.

De acordo com o plano, Conselheiro Lafaiete exerce influência a cerca de vinte municípios: Desterro de Entre Rios, Entre Rios de Minas, São Brás do Suaçuí, Jeceaba, Belo Vale, Ouro Branco, Congonhas, Piranga, Brás Pires, Senhora de Oliveira, Lamim, Rio Espera, Itaverava, Catas Altas da Noruega, Santana dos Montes, Caranaíba, Casa Grande, Queluzito, Cristiano Otoni e Capela Nova. Firmando-se, dessa forma, como a cidade central de gestão política, financeira, administrativa e econômica na região.

Em linhas gerais, esse plano foi elaborado para compreender as vocações da cidade em busca do desenvolvimento e progresso do município. O Plano Estratégico fez uma projeção do município para os próximos 20 anos, demarcando suas potencialidades e onde ele pode se desenvolver melhor. Nele reconheceu o cavalo⁴¹ como uma grande fonte de arrecadação e direção de empregos para o município, identificou o ensino superior como um potencial de crescimento para Conselheiro Lafaiete, assim como o artesanato e o turismo.

Como alternativa para o incentivo à economia do município, atração de novas indústrias e empresas, novos comércios e centros de ensino superior, além da consolidação de Conselheiro Lafaiete como um polo regional de serviços, os dados coletados indicam para a realização de parcerias público-privadas e busca de parcerias com o governo estadual e federal. Por meio do amparo da iniciativa privada, novos investimentos podem ser elaborados com a finalidade de incentivar as potencialidades

⁴¹ A cidade possui o maior clube de cavalos do Brasil, fundado em 1988, conta atualmente com 376 associados em seu quadro. Dotada de grande importância e relevância na criação e seleção de animais, é uma das referências no quadro nacional na criação e venda de equídeos de qualidade. Estima-se um total de 3.733 empresas na microrregião de Conselheiro Lafaiete e Alto Paraopeba desempenhando atividades correlatas à equideocultura, atuando em sinergia com vínculos de produção, interação, cooperação e aprendizagem, integrando, desse modo, um arranjo produtivo local. A expressividade desta economia que Conselheiro Lafaiete polariza na região fez com que o Governo de Minas Gerais concedesse o título de “Arranjo Produtivo Local de Equideocultura”, o qual reconhece a importância da cadeia produtiva do ramo equestre na cidade. Este reconhecimento possibilita a definição de diretrizes e políticas públicas para promoção do desenvolvimento econômico através dos equídeos, visto que o setor é uma potência econômica no município (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2018).

municipais e ampliar a rede de articulação entre Conselheiro Lafaiete e os demais municípios do entorno no qual exerce influência, gerando desenvolvimento econômico e social tanto no nível municipal quanto no nível regional.

A localização estratégica e as atividades econômicas são demonstradas como principais potencialidades a serem incentivadas no município. O maior dinamismo econômico da rede urbana que Conselheiro Lafaiete está inserida e a melhoria nos sistemas de transportes regional proporcionam uma melhora das relações das cidades médias com suas hinterlândias. Isto representa um maior fluxo de pessoas, produtos, serviços e capitais no interior da região, bem como no aumento das relações com os espaços do entorno.

As articulações entre as cidades médias e os municípios de sua área de influência podem, inclusive, colaborar efetivamente para alterar suas dinâmicas econômicas e socioespaciais. Além disso, considerando-se a situação atual da economia brasileira (neste final dos anos 2010) e os impactos positivos do comércio exterior para o crescimento do país, observa-se que a região de Conselheiro Lafaiete possui um complexo comercial, industrial e mineralógico relevante. Isto posto, considera-se essencial o desenvolvimento de estratégias econômicas, urbanas, regionais e sociais para estimular o crescimento do município diante o contexto nacional.

Desta forma, é necessário reconhecer a identidade municipal de cada cidade interligada a Conselheiro Lafaiete, ou seja, sua especialização econômica e seus valores competitivos. Diante destas informações, é fundamental incentivar as vocações municipais para que, atuando conjuntamente, resulte no fortalecimento da Microrregião de Conselheiro Lafaiete. As políticas públicas devem ser implantadas a nível local para se atingir o desenvolvimento regional.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante o conteúdo aqui estudado e apresentado, verificou-se que o processo de expansão urbana em Conselheiro Lafaiete, desde os anos 1970, foi marcado pela atuação do mercado imobiliário e da construção civil e orientado por interesses privados, sem que houvesse um ordenamento territorial planejado pelo Estado. Isso demonstra que os principais agentes da produção do espaço lafaietense são o mercado imobiliário e a construção civil.

Demonstrou-se, também, que o rápido processo de crescimento urbano e a valorização fundiária produziram no município espaços segregados e outros fenômenos estudados. De fato, os desdobramentos dessa expansão desordenada manifestam-se em problemas de infraestrutura urbana que se tornaram cada vez mais frequentes.

Observou-se que a expansão urbana no município ocorre de maneira compacta. Apesar de Conselheiro Lafaiete apresentar características de uma cidade média, notou-se que o fenômeno dos condomínios residenciais fechados, comumente presentes nessa categoria de cidade, ainda não se difundiu no município. Apropria-se a isso uma questão cultural dos habitantes do município, visto que a cidade possui áreas passíveis para a construção desses condomínios e sofre de problemas urbanos, como insegurança e trânsito nos horários de pico, que são os principais motivos da busca por condomínios fechados.

Durante o processo de coleta de dados, a autora passou por algumas dificuldades. Tratando-se da coleta na Prefeitura Municipal, Secretaria de Obras e Secretaria de Planejamento, os funcionários não sabiam a localização dos documentos e legislação solicitados. Referente às entrevistas, algumas pessoas relacionadas à gestão municipal urbana não quiseram atendê-la e, com exceção de uma, todas as pessoas contatadas relacionadas à incorporação imobiliária em Conselheiro Lafaiete recusaram o pedido de entrevista da autora.

Para os entrevistados, Conselheiro Lafaiete se desenvolveu sem um ordenamento territorial eficiente e não apresenta uma infraestrutura adequada, que atenda à demanda existente, mas que, ainda assim é um município promissor,

considerando seu papel em sua rede urbana. Constatou-se que há uma preocupação por parte da gestão com a consolidação do município enquanto polo regional de serviços e comércio e que, ainda que de maneira lenta e gradativa, medidas estão sendo tomadas para que haja um avanço nesse setor.

Constatou-se que o espaço urbano de Conselheiro Lafaiete vem sofrendo alterações que não são acompanhadas pela infraestrutura oferecida pela gestão pública. Observou-se, também, que não há legislação eficiente para que o planejamento urbano seja empregado efetivamente. Além disso, o espaço urbano modifica-se vertiginosamente e a legislação não é revista para se adequar ao processo de ocupação em curso. Contudo, a presença do CONDURB, que é um conselho atuante relacionado ao desenvolvimento urbano, é um aliado para a efetivação de um planejamento urbano adequado.

Porém, para que a eficácia do planejamento urbano do município seja efetiva é necessário revisar e aplicar a legislação urbanística e aliá-la à gestão urbana, compreendendo como estimular os potenciais e reduzir as limitações de Conselheiro Lafaiete. Também é necessária uma fiscalização eficiente, para que a legislação seja respeitada. Além disso, os diversos agentes sociais, econômicos e políticos que constituem sua estrutura urbana devem participar do processo firmando compromissos e definindo ações prioritárias.

Observou-se que a cidade de Conselheiro Lafaiete apresenta características de uma cidade média, devido à infraestrutura em que o município possui, demonstrando-se um polo de comércio e serviços para a região; às funções que exerce em diversas escalas e ao seu espaço intraurbano. Torna-se pertinente mencionar a importância desta pesquisa para se compreender as transformações que ocorreram e vêm ocorrendo em Conselheiro Lafaiete, por se tratar de um município com expressividade regional, resultado das dinâmicas espaciais da economia e dos deslocamentos populacionais, e que, de certo modo, apresentam similaridades com outras cidades médias brasileiras, da mesma maneira que também demonstra peculiaridades. As consequências destas transformações refletem diretamente no espaço urbano, nas condições socioambientais, e nos fenômenos ligados à modificação desses espaços, influenciando nas relações entre

seus moradores, assim como dos habitantes das localidades limítrofes, que se deslocam para Conselheiro Lafaiete pelas mais diversificadas razões.

Devido à sua localização estratégica, Conselheiro Lafaiete vem se consolidando como ponto nodal da sua Microrregião.

Um fator reconhecido durante a pesquisa foi a necessidade de uma gestão urbana integrada e articulada entre os municípios da região, o que demonstra a importância do papel do planejamento urbano como norteador do desenvolvimento comercial, de serviços e industrial, de forma ordenada e que incentive o potencial dos municípios envolvidos. Essas ações podem organizar o desenvolvimento econômico local a fim de atingir um desenvolvimento econômico a nível regional.

Os resultados produzidos nesta dissertação mostram que se torna cada vez mais essencial a atuação das gestões em questões relacionadas ao planejamento urbano e regional, assim como sua efetiva gestão, como forma de estimular as potencialidades do setor comercial e de serviços, amenizar os problemas provocados pelo desordenado uso e ocupação do solo, assim como às questões ambientais e sociais.

A intenção dessa pesquisa foi desenvolver um estudo sobre o espaço intraurbano de Conselheiro Lafaiete e como sua consolidação enquanto polo comercial e de serviços o torna um município importante na sua microrregião. Acredita-se que os objetivos foram alcançados e que foi possível trazer à tona alguns aspectos importantes para o entendimento da configuração do espaço urbano de Conselheiro Lafaiete, da importância do setor comercial e de serviços no município e na região, além de proporcionar uma análise inicial do panorama regional.

Tendo em vista a multiplicidade do tema, esta pesquisa não encerra o debate. Sugere-se como objeto de investigações futuras a análise mais aprofundada do espaço urbano de cada município da Microrregião de Conselheiro Lafaiete, a fim de nortear a elaboração de diretrizes e programas de desenvolvimento regional.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, A. N. **Garimpendo no Arquivo Jair Noronha**. Conselheiro Lafaiete: Editora Lesma, 2012.
- AMORIM FILHO, O. B. Um esquema metodol3gico para o estudo das Cidades M3dias. In: II Encontro Nacional de Ge3grafos, 1976, Belo Horizonte. Resumo de Comunica33es e Guias de Excurs3es. Belo Horizonte: AGB - Associa33o dos Ge3grafos Brasileiros, 1976. v. 3nico. p. 6-15
- AMORIM FILHO, O. B.; SERRA, R. V. Evolu33o e perspectivas do papel das cidades m3dias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, T.; SERRA, R. V. **Cidades m3dias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.
- AMORIM FILHO, O. B.; RIGOTTI, J. I. R.; CAMPOS, J. Os n3veis hier3rquicos das cidades m3dias de Minas Gerais. **R. RA'E GA**, Curitiba, Editora UFPR: n. 13, 2007, p. 7-18.
- AMORIM FILHO, O. B.; SENA FILHO, N. A morfologia das cidades m3dias. Goi3nia: Vieira, 2005.
- BATELLA, W. B. Os limi3res das cidades m3dias: reflex3es a partir da cidade de Te3filo Otoni – MG. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Campus de Presidente Prudente, 2013.
- BRASIL. Estatuto da Cidade: Guia para a implementa33o pelos munic3pios e cidad3es. Bras3lia: C3mara dos Deputados, 2001.
- CASTELLS, M. **A quest3o urbana**. 4^a ed. Tradu33o de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2011 [1983].
- CARLOS, A. F. A. A reprodu33o do espa3o urbano como momento da acumula33o capitalista. In: CARLOS, A. F. A. (org). **Crise urbana**. S3o Paulo: Editora Contexto, 2015, p. 25-35.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. Introdução. In. CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 9-18.

CASTELLO BRANCO, M. L. Cidades médias no Brasil. In: SPOSITO, E. S., SPOSITO, M. E. B., SOBARZO, O. (orgs.). **Cidades médias – produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p.245-271.

CASTRIOTA, L. B. **Urbanização Brasileira: Redescobertas**. Belo Horizonte. Ed: Arte. 2003.

CEDEPLAR. Centro de Desenvolvimento do Planejamento Regional. Plano de Desenvolvimento Regional – Codap – Produto 01. Belo Horizonte: Cedeplar, 2010.

CLARK, D. **Introdução à Geografia Urbana**. Tradução de Lúcia Helena de Oliveira Gerardi e Silvana Maria Pintaudi. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Bertrand, 1991.

CONSELHEIRO LAFAIETE, Município de. Lei Complementar nº 077, de 05 de maio de 2015. Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Conselheiro Lafaiete. Conselheiro Lafaiete: Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete, 2015.

_____. Lei Complementar nº 26, de 04 de agosto de 2010. Dispõe sobre o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete, e dá outras providências. Conselheiro Lafaiete: Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete, 2015.

FERNANDES, E. Estatuto da cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença, ou razão de otimismo? **Revista Ufmg**, Belo Horizonte, v. 20, n.1, p.212-233, jan./jun. 2013.

CORRÊA, R. L. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1994.

_____. Construindo o Conceito de Cidade Média. In: SPOSITO, M. E. B. (org). **Cidades Médias: Espaço em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-34.

_____. **Estudos sobre a rede urbana Brasileira**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006, p. 15-53.

_____. **O espaço urbano**. 4ª. Edição. São Paulo: Ática, 2000

_____. Reflexões sobre a Dinâmica Recente da Rede Urbana Brasileira. In: IX Encontro Nacional da ANPUR, Rio de Janeiro, RJ. **Anais...**, 2001. Disponível em: <<http://documentslide.com/documents/reflexoes-sobre-a151dinamica-recente-da-rede-urbana-brasileira.html>>. Acesso em: jan. 2019;

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 43-51.

COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. Breve trajetória de ideias acerca da dinâmica imobiliária urbana. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (orgs). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p. 7-16.

CROCCO, M.; RUIZ, R. M.; CAVALCANTE, A. Redes e polarização urbana e financeira: uma exploração inicial para o Brasil. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2008.

FAUSTO, B. **História do Brasil**. 9ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: Fundação para o Desenvolvimento da Educação, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Fluxos migratórios dos territórios de desenvolvimento de Minas Gerais e grandes regiões do Brasil: 2010 / Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações. Belo Horizonte: FJP, 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico Brasileiro. Rio de Janeiro, 2010.

_____. Censo Demográfico Brasileiro. Rio de Janeiro, 2000.

_____. Censo Demográfico Brasileiro. Rio de Janeiro, 1991.

_____. Divisão Regional do Brasil em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas. Vol. 1, Rio de Janeiro, 1990.

_____. Revisão atualizada do estudo Divisão Funcional do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas. Rio de Janeiro: IBGE, 1987.

_____. REGIC - Regiões de Influência das Cidades 1993. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

_____. REGIC - Regiões de Influência das Cidades 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

LEFEBVRE, H. **The production of space**. Oxford: Blackwell, 1993.

LOBO, C.; MATOS, R.; CARVALHO, A. S. Mobilidade pendular e infraestrutura rodoviária nas microrregiões de Minas Gerais. *Revista Espinhaço*, 2016, 5 (1): 3-10.

LOJKINE, J. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. Tradução Estela dos Santos Abreu. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes. 2014.

MENDES, L. U. Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. In: **Caderno MetrÓpole**, São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 473-495, jul/dez 2011.

OLIVEIRA, F. O Estado e o urbano no Brasil. *Espaço e Debates*. **Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo, pg. 36-54, jun/set 1982.

PINTO, V. H. L.; FERNANDES, R. A. S. Determinantes da compra de imóveis em Conselheiro Lafaiete, Minas Gerais.. In: I Latin American and Caribbean Regional Science Association Congress. XV Encontro Nacional da Associação Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos, 2017, São Paulo. **XV Encontro Nacional da Associação Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**, 2017.

RIBEIRO, L. C. de Q. Notas sobre a renda da terra urbana. **Revista Chão**, março – abril – maio, 1979, p.18-23.

SANTORO, P. F.; COBRA, P. L.; BONDUKI, N. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. **Cadernos Metrópole.**, São Paulo, v. 12, n. 24, pg. 417-440, jul/dez 2010.

SANTOS, M. **A cidade como centro de região: defini es e métodos de avalia o da centralidade.** Salvador: Livraria Progreso Editora, 1959

_____. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emo o.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

_____. **A urbaniza o Brasileira,** São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, G. R. O papel do Estado na produ o da Periferia Norte, a partir da implanta o dos conjuntos habitacionais Cristina e Palmital, Santa Luzia – RMBH. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (orgs). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produ o do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p. 231-254.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. 1978. In. MARICATO, Erm nia. **A produ o capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa  mega. 1982.

SOARES, B. R. Pequenas e médias cidades: um estudo sobre as rela es socioespaciais nas áreas de cerrado em Minas Gerais. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transi o.** São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 461-494.

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015, 2  edi o.

SOUZA, L. A. Processos regionais, instrumentos urbanísticos municipais: uma abordagem da chamada rede urbana do Alto do Paraopeba, Minas Gerais. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo,** v. 17, n. 21, 2  sem. 2010.

SPOSITO, M. E. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: _____. (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: GAsPERR, 2001, v. 1, p. 609-634;

_____. **Para pensar as pequenas e as médias cidades brasileiras**. Belém: FASE e UFPA, 2009.

_____. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. In: **Geografia**, Rio Claro, v. 35, n. 1, jan. - abr. 2010, p. 51-62.

SPOSITO, M. E.; ELIAS, D.; SOARES, B. R.; MAIA, D. S.; GOMES, E. T. A. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 35-67.

SPOSITO, M. E.; GOÉS, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1ª ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, M. E.; WHITACKER, A. M. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural**. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

STEPHAN, I. I. C.; REIS, L. F.; ROCHA, M. R. Planos diretores participativos: uma avaliação de sua aplicação em dez municípios de Minas Gerais. Rio de Janeiro: Cadernos Proarq, 2012.

VAMPRÉ, Spencer. **Memórias para a história da Academia de São Paulo**. Brasília: INL, 2ª ed., Conselho Nacional de Cultura, 1977.

VASCONCELOS, P. A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Editora Contexto, 2013, p. 17-37.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel Editora Fapesp, Lincoln Institute, 2001, 2ª edição.

_____. **Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

APÊNDICE A

ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA DIRECIONADA PARA O PREFEITO E OS EX PREFEITOS DO MUNICÍPIO

1. A que você atribui o aumento populacional do município a partir dos anos de 1970/80?
2. Houve algum marco significativo no município? Ou uma sequência de acontecimentos constantes?
3. Como as gestões municipais lidaram com esse processo? E sua gestão?
4. Como era feito o processo de aprovação e construção de novos loteamentos?
5. Havia algum tipo de controle e fiscalização desse processo de expansão da cidade?
6. O Plano Diretor fez ou faz alguma diferença no ordenamento da cidade?
7. E a Lei de Uso e Ocupação do Solo?
8. Quais são os principais agentes responsáveis pela produção do espaço de Conselheiro Lafaiete?
9. Qual sua opinião a respeito da forma na qual a cidade está crescendo?

APÊNDICE B

ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA DIRECIONADA PARA OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO

1. A que você atribui o aumento populacional do município a partir dos anos de 1970/80?
2. Houve algum marco significativo no município? Ou uma sequência de acontecimentos constantes?
3. Como está o mercado da construção civil em Conselheiro Lafaiete?
4. A que você atribui o processo de expansão urbana do município?
5. Quais são as principais demandas por imóveis no município?
6. Como isso tem variado no tempo?
7. Como é o processo de análise e aprovação dos projetos de loteamentos na prefeitura? Existem regras, parâmetros e/ou índices urbanísticos?
8. Qual a sua opinião a respeito da forma como a cidade está crescendo

